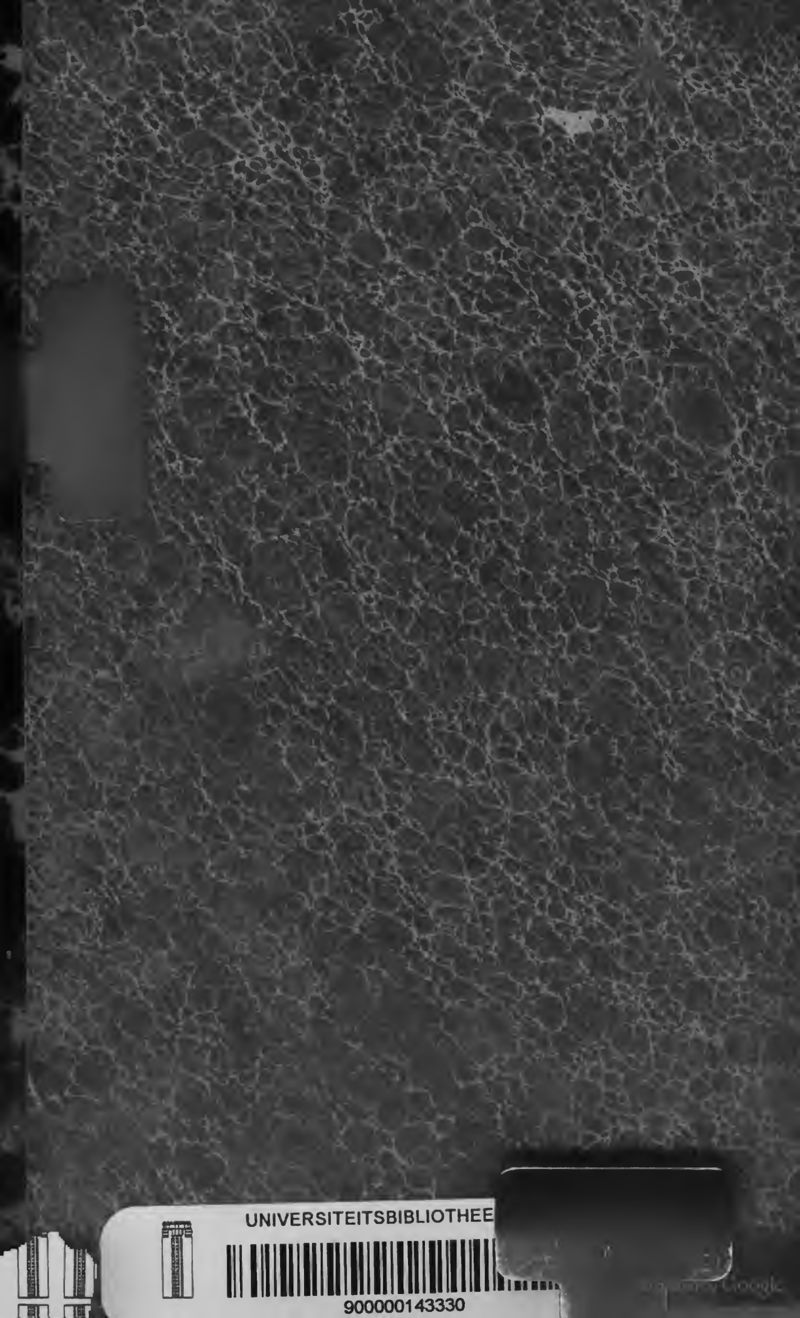
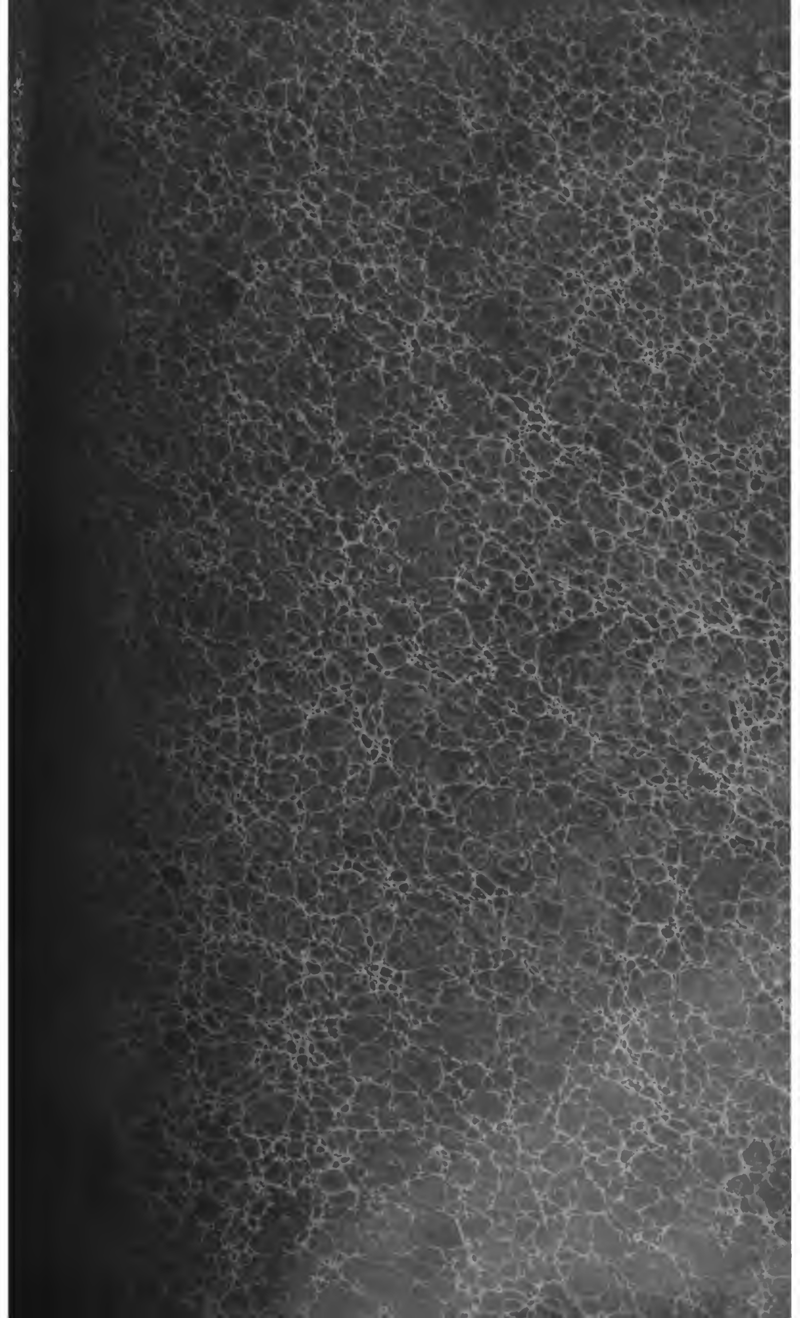






TRAITÉ

DU

CRÉDIT FONCIER

OU

Explication théorique et pratique de la législation relative au Crédit foncier en France,

Avec

LE TEXTE DES DÉCRETS, LOI, RAPPORTS, CIRCULAIRES, STATUTS, INSTRUCTIONS POUR L'EXAMEN DES TITRES ET LA VÉRIFICATION DE LA VALEUR DES BIENS, FORMULES D'ACTES, MODÈLES DE DEMANDE D'EMPRUNT ET D'OBLIGATIONS FONCIÈRES, TARIFS D'ANNUITÉ ET TABLES D'AMORTISSEMENT,

suivi

D'UN EXPOSÉ DE L'ORGANISATION DES INSTITUTIONS DE CRÉDIT FONCIER DANS LES DIVERS ÉTATS DE L'EUROPE;

Par J.-B. JOSSEAU,

Avocat à la Cour impériale de Paris, membre du Conseil général de l'agriculture, auteur de plusieurs ouvrages sur le *Crédit foncier* et le *Régime hypothécaire*.

PARIS,

IMPRIMERIE ET LIBRAIRIE GÉNÉRALE DE JURISPRUDENCE

COSSE, IMPRIMEUR-ÉDITEUR,

Libraire de l'Ordre des Avocats à la Cour de cassation,

Place Dauphine, 27.

1853

LETTRE

ADRESSÉE A L'AUTEUR

PAR M. LE DIRECTEUR GÉNÉRAL DE L'AGRICULTURE ET DU COMMERCE.

Paris, le 20 juin 1853.

MONSIEUR,

J'ai examiné avec le plus vif intérêt le plan que vous avez bien voulu me soumettre de l'ouvrage que vous allez publier sur le *Crédit foncier*. Nul, mieux que vous, ne saurait prétendre à l'honneur d'exposer devant le pays les phases diverses par lesquelles cette institution a passé avant de s'établir en France; nul, mieux que vous, qui avez été un de ses promoteurs les plus dévoués et les plus convaincus, ne pourrait en écrire l'histoire, en définir le caractère, ainsi que la portée.

Je vous félicite donc de votre projet, bien persuadé d'avance que vous le mènerez à bonne fin et que nous aurons une œuvre sérieuse, digne d'occuper l'attention des hommes d'État et des économistes.

Votre ouvrage aura de plus l'utilité d'apprendre à beaucoup de personnes qui les ignorent, les principes fondamentaux du *Crédit foncier* et le mécanisme législatif destiné à en régler l'application. La tâche est laborieuse, sans doute, mais elle n'est pas au-dessus de vos forces.

La spécialité du rôle que vous avez rempli comme membre, et très-souvent rapporteur des diverses commissions

que j'ai eu l'honneur de présider, la sagacité et l'érudition dont vous avez fait preuve, me donnent l'assurance que vous traiterez avec un égal succès la partie historique du sujet et les questions complexes que fait naître l'étude des lois et décrets qui le régissent.

L'institution du *Crédit foncier* est encore à l'état de *nouveauté* en France ; mais lorsqu'elle sera comprise et sagement organisée, à l'intérêt de curiosité qu'elle inspire en ce moment succédera un sentiment profond de reconnaissance pour le gouvernement de l'Empereur qui aura eu la gloire d'affranchir la propriété foncière du terrible servage de la dette à court terme avec son cortége de renouvellements onéreux, de procédures dispendieuses et d'expropriations à peu près inévitables. Oui, c'est par cette heureuse transformation des conditions du prêt et de notre système hypothécaire, que le crédit immobilier, réduit aux derniers expédients, pourra être reconstitué.

Ceux qui n'entrevoient pas encore l'avenir de cette institution dont l'élément principal réside dans l'amortissement annuel et presque insensible de la dette, lui font une double objection à laquelle vous saurez victorieusement répondre. Comment les propriétaires qui ne peuvent trouver dans leur revenu territorial de quoi payer l'intérêt, pourront-ils ajouter à cet intérêt une fraction quelconque du capital ? On oublie que le prêt ne peut être fait que jusqu'à concurrence de la moitié de la valeur de la propriété donnée en gage ; que le but du Gouvernement et des Compagnies qui se sont associées à ses efforts est précisément d'arriver progressivement à mettre l'intérêt de l'argent en rapport avec le revenu du sol, grand et difficile problème dont la solution toutefois importe à la sécurité sociale. On oublie enfin que la question de l'emprunt est une

question à débattre librement avec les prêteurs et je ne sache pas qu'aucune loi puisse imposer à un capitaliste l'obligation de prêter sur un gage insuffisant.

En quoi donc l'institution serait-elle compromise par un pareil argument? À coup sûr, ce ne sera ni dans son principe, ni dans ses nombreuses possibilités d'application. Cela se borne à dire que le crédit a ses limites en toutes choses, vérité dont personne, j'imagine, n'a jamais douté.

On objecte, en second lieu, par une singulière contradiction, que les facilités de l'amortissement annuel seront une excitation à l'emprunt, et que la propriété augmentera ses charges, au lieu de les réduire. Il est vrai que le bon sens public, appréciant les bienfaits des dernières combinaisons, a pu les exagérer au point de dire que *c'est emprunter sans rendre ;* mais quel mal y aurait-il à ce que l'esprit d'entreprise, d'amélioration et de spéculation même se réveillât chez nos agriculteurs. Il faudra condamner le *Crédit foncier,* parce que des propriétaires, cédant à une tendance trop commune, en useront non pour se libérer, ou pour améliorer fructueusement, mais pour acheter, pour *s'arrondir!* En vérité, c'est confondre l'usage d'une chose bonne en soi avec l'abus qu'on en peut faire ; c'est vouloir détruire un précieux instrument du crédit, parce que quelques imprudents peuvent y trouver leur ruine. Autant vaudrait nous dire qu'il faut retourner au javelot, parce que les armes à feu sont une provocation au suicide.

L'exposé méthodique que vous allez faire de l'origine et des étapes de cette grande idée qui est venue, du fond de l'Allemagne, conquérir son droit de nationalité chez nous ; la législation spéciale et encore rudimentaire, il faut en convenir, qui lui sert de formule, expliquée et commentée par vous, qui avez assisté à son enfantement, dissiperont

bien des erreurs et bien des préventions. Déjà les faits, vous le savez, répondent à nos espérances. L'arbre commence à porter ses fruits : votre ouvrage hâtera leur maturité. Vous ajouterez ainsi un service nouveau à ceux que vous avez rendus au pays et pour lesquels Sa Majesté Impériale, qui ne laisse aucun mérite ignoré, vous a décerné récemment une si juste et si flatteuse récompense.

Agréez, Monsieur, l'assurance de ma sincère estime et de ma considération la plus distinguée.

Le Conseiller d'État,
Directeur général de l'Agriculture et du Commerce.

Signé : HEURTIER.

INTRODUCTION.

SOMMAIRE.

§ 1. — *Historique*. — *Législation*.

1. — Le Décret du 28 février 1852 a fondé une grande institution. — Esprit et but de ce décret.
2. — Etat de la propriété foncière. — Charges qui la grèvent.
3. — Accroissement continu de la dette hypothécaire.
4. — Périls que cet accroissement fait courir à la propriété.
5. — Deux causes principales de cette situation : la législation, la nature du gage immobilier.
6. — Moyens de rémédier au mal : 1° Amélioration du régime hypothécaire ; 2° Système de libération par amortissement.
7. — Historique de la réforme hypothécaire. — Casimir Périer. — M. Troplong.
8. — En 1841, le Gouvernement met ce sujet à l'étude.
9. — Révolution de février. — Projets sous l'Assemblée constituante.
10. — Nouveaux projets sous l'Assemblée législative. — M. Persil. — M. de Vatimesnil.
11. — Échec du projet de la commission devant l'Assemblée. — Troisième lecture interrompue.
12. — Depuis le 2 Décembre 1851, projet de loi sur la transcription préparé à la Direction générale de l'agriculture et du commerce. — Conseil d'Etat. — Corps législatif. — Ajournement du projet.
13. — Insuffisance de la réforme hypothécaire pour ouvrir à la propriété foncière un crédit conforme à sa nature et proportionné à ses besoins.
14. — Nécessité du système de crédit fondé sur la libération par amortissement.
15. — Des institutions qui existent en Allemagne et en Pologne. — Leur origine. — Comment elles se sont répandues. — Confiance qu'elles inspirent.
16. — Leurs bienfaits. — Grande révolution opérée par elles en Allemagne. — Affranchissement *des terres de paysans*.
17. — Secours qu'elles apportent aujourd'hui à la petite propriété.
18. — Mémoire de M. Wolowski en 1838, sur le système des associations Allemandes. — Rapport de M. Rossi à l'académie des sciences morales et politiques.

---

§ 1. — *Historique.* — *Législation.*

1. Le Décret du 28 février 1852 a fondé en France une grande institution. En dotant la propriété foncière d'un mode de crédit conforme à sa nature et proportionné à ses besoins, il lui a fourni un puissant instrument de dégrèvement et d'amélioration.

Signalée à l'attention du Gouvernement par les organes de l'agriculture, étudiée par les économistes les plus éminents, expérimentée dans plusieurs pays voisins, la question du Crédit foncier avait acquis, nous l'exprimions dès 1850 (1), un véritable caractère d'urgence et de maturité.

« Depuis longtemps en effet, dit avec raison M. le « Ministre de l'intérieur, dans sa circulaire du 15 avril « 1852, l'industrie agricole élève de justes plaintes

---

(1) *Voir* notre Rapport au Congrès central d'agriculture, p. 2, session de 1850.

« sur la cherté de l'argent qu'on lui prête, sur l'énor-
« mité des frais que les emprunts lui occasionnent,
« et sur la difficulté qu'elle éprouve à rembourser à
« *courte échéance* des capitaux qui, employés à l'amé-
« lioration du sol, ne reparaissent, par une augmenta-
« tion successive des produits, qu'au bout d'un grand
« nombre d'années. Aussi le capital engagé s'accroît-
« il chaque jour, et la propriété, loin de pouvoir se
« dégrever et s'améliorer, eût fini par succomber sous
« le poids des charges qui l'écrasent. »

2. Pour apprécier jusqu'à quel point étaient urgentes les mesures prises par le chef de l'Etat dans le but de lui venir en aide, il est essentiel de connaître toute l'étendue du mal dont elle souffre.

Des calculs les mieux faits (1), il résulte que la propriété immobilière, en France, peut être évaluée à 56 milliards, produisant un revenu brut d'environ 1,920,000,000 fr.

Quelles charges a-t'elle à supporter ?

L'impôt foncier d'abord, qui s'élève (principal et centimes additionnels

---

(1) Ces calculs sont ceux qui ont été soumis à l'Assemblée législative, en 1851, par la commission chargée de préparer le projet de loi sur les Sociétés de crédit foncier. Tous les éléments en sont clairement développés dans l'excellent travail de l'honorable M. Chegaray, rapporteur de la commission. Les déductions et les chiffres qui vont être reproduits ici sont extraits de ce rapport.

(2) Ce revenu s'obtient en multipliant par douze le principal de la contribution foncière. Le capital est formé par la capitalisation à 4 p. 100 du chiffre du revenu. On a pris ce taux, et non celui de 3 p. 100, à raison de l'importance des immeubles bâtis qui produisent 4 1/2, 5 et même 6 p. 100.

	Revenu brut.	1,920,000,000
compris) à environ. . .	240,000,000	800,000,000
Puis, l'intérêt de la dette hypothécaire. Le montant de cette dette, toutes déductions faites, étant estimé à 8 milliards (1), le loyer de l'argent étant au minimum de 7 p. 100, frais compris (2), il en résulte une charge annuelle de	560,000,000	
Il ne reste donc, en revenu disponible pour les propriétaires, que. . .		1,120,000,000

(1) Au 1er juillet 1840, le montant des créances hypothécaires inscrites s'élevait à 12,544,098,600 fr. (Voir les documents officiels publiés en 1844 par le Gouvernement.) Dans ce chiffre sont comprises : les créances éventuelles de l'Etat et des incapables, les inscriptions de garantie, celles non radiées malgré l'extinction du droit, les hypothèques judiciaires inscrites sur plusieurs biens, les inscriptions prises dans l'intérêt des vendeurs successifs d'un même immeuble, celles prises au profit des créanciers subrogés, et diverses autres formant double emploi. Mais il paraît impossible que ces diverses catégories d'inscriptions sans objet atteignent plus d'un tiers du montant total des inscriptions. En évaluant donc à 8 milliards la dette hypothécaire productive d'intérêts, et composée en majeure partie des emprunts et des prix de vente non payés, on peut être à peu près sûr de ne pas commettre d'exagération.

(2) Il faut ajouter à l'intérêt porté dans les contrats, les frais d'actes, ceux de prorogation, de quittances et autres, pour évaluer exactement le loyer annuel de l'argent. En 1845, les conseils généraux ont été consultés. Sur 61 qui ont répondu, 57 ont déclaré que *toujours* les propriétaires d'immeubles paient au delà de 5 p. 100 pour les emprunts sur hypothèque ; 17 ont estimé le loyer annuel de l'argent, frais et intérêts compris, à 6 ou 7 p. 100 ; 12 l'ont estimé à 7, 8, 9 et 10 p. 100 ; quelques-uns à 12,

D'où la conséquence, ainsi que le fait justement remarquer M. Chegaray, que près des 2/5 du revenu sont absorbés par l'impôt réuni à l'intérêt de la dette Et si l'on observe que cette dette pèse, non pas sur la totalité des immeubles, mais seulement sur un certain nombre d'entre eux, puisqu'il en est qui sont exempts d'inscription, ne voit-on pas que la proportion entre le revenu et les charges doit être différente, et que la

---

15, 20 et même 22 p. 100, lorsque les prêts sont peu importants et à court terme. — Dans l'enquête ouverte par le Conseil d'Etat, la moyenne du loyer annuel de l'argent prêté à la propriété est évaluée par les hommes les plus compétents, de 6 à 10 p. 100.—M. Dumas, ministre du commerce, dans l'exposé des motifs du projet de loi présenté par le Gouvernement, en 1850, à l'Assemblée législative, exprime la pensée que cette moyenne, en France, ne saurait être estimée à moins de 9 ou 10 p. 100. — Il y a donc tout lieu de croire que le taux moyen de 7 p. 100, adopté par la Commission parlementaire, est au-dessous même de la vérité, et que s'il doit être rectifié, ainsi que le dit M. Chegaray lui-même dans son rapport (p. 14), c'est parce qu'il présente la situation sur un pied trop favorable.

Il est du moins incontestable que la moyenne devrait être notablement relevée, si l'on ne considérait que les prêts faits à la petite propriété, par exemple, les prêts au-dessous de 1,000 fr., qui forment les 2/3 en *nombre* du montant annuel des opérations de ce genre. En effet, ils coûtent beaucoup plus cher aux emprunteurs, et tout le monde sait que dans la plupart des campagnes la petite propriété est à la merci de l'usure.

Mais ce qui explique pourquoi la commission a réduit la moyenne de l'intérêt à 7 p. 100, c'est que si, au lieu de considérer le *nombre*, l'on considère l'*importance* des prêts, on trouve que ceux inférieurs à 1,000 fr., ne forment plus que le tiers environ du montant annuel des sommes prêtées. — Ainsi, en 1841, les prêts au-dessous de 1,000 fr., dont le nombre était de 245,023, formaient seulement un chiffre de 99,062,215, tandis que les prêts au-dessus de 1,000 fr., dont le nombre n'était que de 84,553, s'élevaient en somme à 302,513,625 fr. (Voir les *Documents* publiés, en 1844, par ordre de M. Martin (du Nord), garde des Sceaux.)— Il y a tout lieu de croire que dans les dernières années le résultat est le même.

situation des débiteurs propriétaires est encore plus critique que les calculs qui précèdent ne semblent l'indiquer ?

3. Aussi, pliant sous le poids de cette lourde charge, la propriété, loin de pouvoir diminuer sa dette, se grève-t-elle chaque année d'avantage.

Voici à cet égard les résultats fournis par les chiffres officiels :

Au 1er juillet 1820, le montant des créances hypothécaires inscrites, était de. . . . 8,863,894,965 fr.

Au 1er juillet 1832, il était de. . 11,233,265,778

Au 1er juillet 1840, il s'était élevé à. 12,544,098,600

Ainsi, de 1820 à 1832, dans l'espace de douze années, le chiffre des inscriptions s'était accru de 2,369,370,817 fr.; et dans les huit années suivantes, il s'est accru de 1,310,832,820 fr.!

Depuis 1840, il n'a été publié aucuns nouveaux documents qui puissent nous mettre à même de connaître l'accroissement non interrompu de la dette hypothécaire. Mais l'administration elle-même a exprimé l'opinion que le nombre des inscriptions a continué de s'accroître (1), et l'on peut affirmer à coup sûr que, chaque année, la somme des remboursements effectués est de beaucoup inférieure à celle des nouveaux prêts réalisés (2).

---

(1) *Voir* dans les documents publiés en 1844, la réponse à la 2e question : Y a-t-il progression ou décroissance de la dette hypothécaire ?

(2) De 1840 à 1848, la moyenne annuelle des nouveaux prêts hypothécaires a été de 557,973,847 fr.

4. Que résulte-t-il de là ? Que le propriétaire qui emprunte voit son revenu traverser ses mains pour aller s'absorber dans le paiement de l'impôt et des intérêts, que, dans l'impossibilité où il se trouve de rembourser le capital à l'échéance, il est forcé de solliciter d'onéreuses prorogations, et finit souvent par arriver à l'expropriation et à la ruine.

« Cette situation déplorable, disait M. Léon Faucher, en 1848, à l'Assemblée constituante (1), ne « peut pas se prolonger ; il est temps d'arriver à une « liquidation, à un degrèvement. Si vous n'en donnez « pas les moyens, si vous ne procurez pas à l'agriculture des capitaux à un prix modéré, la propriété foncière marchera infailliblement à la banqueroute. »

5. On s'est depuis longtemps demandé à quelles causes une semblable situation devait être attribuée. Pourquoi la propriété immobilière, la plus solide de toutes les garanties, ne parvient-elle à trouver de l'argent qu'à des conditions beaucoup plus onéreuses que le commerce et l'industrie ? Comment, lorsqu'elle a contracté des emprunts, éprouve-t-elle autant de difficulté à les rembourser ?

Pour peu que l'on ait réfléchi sur ce sujet si grave et si digne de préoccuper les pouvoirs publics, on aperçoit facilement les deux principales causes qui ont amené ce résultat.

La première est dans notre législation même, dans le peu de sûreté qu'elle offre aux capitalistes qui prê-

(1) *Voir* la discussion du projet de la loi sur le Crédit foncier, dont M. Flandin était le rapporteur, au *Moniteur* du 11 octobre 1848.

tent sur hypothèque. Chez nous, la constitution de la propriété sans publicité vis-à-vis des tiers, le régime hypothécaire avec les hypothèques occultes sans possibilité de les faire apparaître en cas de prêt, exposent les prêteurs à de tels périls, que M. le procureur général Dupin a pu dire avec raison, en 1840, devant la Cour de cassation : « En France, lorsque l'on « achète, on n'est jamais sûr de devenir proprié- « taire; lorsque l'on prête sur hypothèque, on n'est « jamais sûr d'être remboursé. » Que l'on ajoute à ce défaut de sécurité les frais qu'occasionnent les transports de créances hypothécaires, les frais et les lenteurs de l'expropriation et de l'ordre, et l'on comprendra pourquoi les prêteurs exigent des propriétaires, outre le revenu naturel de l'argent, une sorte de prime d'assurance, qui est pour eux la compensation du danger que courent leurs capitaux et des difficultés du remboursement.

La seconde cause est dans la nature même du gage immobilier. L'attrait passionné qui s'attache à la possession du sol, lui donne une valeur vénale en disproportion avec sa puissance productive. Trop souvent on achète au delà de ses ressources ; trop souvent l'on conserve, en se grèvant à l'excès. Le revenu est quelquefois insuffisant pour le paiement des intérêts : à plus forte raison, l'est-il toujours pour rembourser, à courte échéance, le capital lui-même. Cela est vrai, surtout lorsque le capital prêté a servi soit à la réparation ou à l'amélioration de l'immeuble, soit, ce qui arrive fréquemment, à compléter le solde du prix d'acquisition. En effet, tandis qu'il reparaît lentement et successivement par l'économie annuelle ou par l'ac-

croissement gradué des produits, le terme inexorable surgit tout à coup, et le débiteur est alors dans l'impossibilité d'effectuer le paiement intégral.

De là, la gêne constante de la propriété foncière; de là, l'irrégularité qu'elle met dans le service des intérêts et dans le remboursement des capitaux qui lui sont prêtés; de là aussi, par une conséquence toute naturelle, l'aggravation des conditions qui lui sont faites par les prêteurs, et l'augmentation continue de la dette hypothécaire.

Telles sont les deux causes les plus actives du malaise qui affecte le crédit territorial, et qui paralyse le développement de l'industrie et de la production agricoles.

6. En signalant ces causes, nous sommes tout naturellement conduit à indiquer les deux moyens proposés par les jurisconsultes et par les économistes pour les faire disparaître. Ces deux moyens sont :

1° L'amélioration du régime hypothécaire ;

2° L'introduction en France du système de libération par amortissement.

7. La réforme de notre système hypothécaire est, depuis longtemps, l'objet des méditations des hommes de science et de pratique. Dès 1826, un homme illustre, qui voulait le progrès avec la maturité d'un génie sage et prudent, Casimir Périer, trouvait ce système tellement vicieux qu'il ouvrit spontanément un concours sur ce sujet, et proposa un prix de 3,000 fr. pour l'auteur du meilleur mémoire sur les modifications qu'il était indispensable d'y apporter.

Depuis, dans une préface (1), qui restera un monument de la science juridique, M. Troplong, pénétré des mêmes convictions, après avoir tracé un vif tableau des imperfections de nos lois hypothécaires, faisait un appel énergique au législateur, lui reprochait de concentrer ses efforts sur le mouvement public et d'oublier, disait-il, qu'il est d'autres nécessités non moins chères à l'humanité, non moins dignes d'être satisfaites!

8. Cet appel de la science, dont les efforts ont été secondés par les vœux des conseils généraux, fut entendu par le Gouvernement. En 1841, il provoqua les observations des Cours d'appel et des Facultés de droit. Une commission fut instituée pour réviser les lois hypothécaires; mais la révolution de février éclata au moment où le travail de cette commission allait être proposé aux chambres législatives.

9. A la suite de cette révolution, une foule de propositions, plus ou moins radicales, surgirent au sein de l'Assemblée constituante. Mais, pour aboutir à un résultat, il fallait une situation plus calme, et l'Assemblée, préoccupée de sa principale mission, n'eut pas assez de temps à consacrer à l'examen de ces importants et difficiles sujets.

10. De nouvelles études ont été faites sous l'Assemblée législative. Deux commissions nommées, l'une par le Gouvernement, l'autre par l'Assemblée, se sont occupées de la réforme hypothécaire; toutes deux, composées d'hommes éminents, travaillant sé-

---

(1) Préface du *Commentaire des Priviléges et hypothèques.*

parément, sont arrivées à adopter résolument, en principe, *la publicité des actes translatifs de propriété, la publicité et la spécialité de tous les droits réels grèvant les immeubles.* Les deux projets, dont les motifs sont exposés avec beaucoup de force dans les rapports de MM. Persil et de Vatimesnil, ne différaient que par des points de détail relatifs à l'organisation du système nouveau.

Ce n'étaient plus seulement des théoriciens, c'étaient des jurisconsultes, des Cours d'appel, c'étaient des hommes vivant dans la pratique des affaires, les notaires de province (1) qui s'accordaient à voir dans notre système hypothécaire l'obstacle le plus sérieux au développement du crédit foncier.

11. Cependant, tous ces vices signalés, tous ces matériaux réunis n'ont point fait aboutir la réforme sollicitée. Repoussé par le Conseil d'Etat, le principe de la publicité absolue échoua devant l'Assemblée législative, le 8 juin 1851, et, au milieu des discussions qui agitaient alors les partis politiques, la troisième lecture du projet de loi sur les priviléges et hypothèques n'était pas achevée lorsque le coup d'Etat du 2 décembre vint interrompre le cours des travaux de la représentation nationale.

12. Le Gouvernement nouveau ne perdit point de vue la nécessité d'améliorer notre système hypothécaire; et, cette année même, un projet rédigé à la Direction générale de l'agriculture et du commer-

(1) *Voir* les *Observations* présentées à l'Assemblée nationale par les délégués des notaires des départements.

ce (1), amendé par le Conseil d'Etat, a été soumis au Corps législatif. Ce projet, il faut le dire, ne contient point une réforme complète; il se borne aux points culminants, aux mesures d'une urgence incontestable, et qui ne paraissent pas susceptibles d'objections sérieuses. Ainsi, sans porter atteinte aux conditions intrinsèques de l'aliénation des biens immeubles et des droits réels, il l'assujettit vis-à-vis des tiers à la formalité de la transcription. Sans aller jusqu'à supprimer l'action résolutoire du vendeur non payé de son prix, il en corrige les inconvénients et donne aux tiers la possibilité d'en connaître toujours l'existence en interdisant son exercice après l'extinction du privilége. Dans l'intérêt des incapables, il respecte le principe de l'occultanéité des hypothèques légales; mais il limite à un an, après la dissolution du mariage et la cessation de la tutelle, le délai pendant lequel ces hypothèques sont dispensées d'inscriptions. Ce délai expiré, le principe de la publicité, si nécessaire au crédit territorial, reprend tous ses droits.

Les travaux accumulés dans les derniers jours de la session, n'ont point permis au Corps législatif de mettre ce projet en discussion; mais il y a tout lieu de penser qu'il sera adopté dans la session de 1854, et nous espérons que la mise en vigueur des mesu-

---

(1) Ce projet a été rédigé sous l'inspiration de M. Heurtier, qui, placé à la tête de cette importante Direction, y déploie les ressources d'un esprit aussi judicieux qu'élevé, et sait donner une vive impulsion aux progrès dignes de l'appui du Gouvernement. Nous sommes heureux d'exprimer à cet habile administrateur les sentiments de reconnaissance et de respectueux dévouement que nous a inspirés la bienveillance avec laquelle il a encouragé nos travaux.

res qu'il renferme préparera les esprits aux autres modifications que la science sollicite depuis si longtemps.

13. Mais la réforme la plus complète des vices de notre système hypothécaire, fût-elle accomplie, suffirait-elle pour procurer à la propriété les moyens de s'exonérer de la dette qui l'écrase et pour mettre l'industrie agricole à même d'emprunter sans témérité tous les capitaux nécessaires à son entier développement? Pour tous ceux qui ont sondé les plaies, étudié des besoins de l'agriculture, la négative ne saurait être douteuse. Sans doute, la réforme hypothécaire, en donnant au gage foncier une sûreté plus grande, en diminuant le risque du prêteur, contribuera à réduire le taux de l'intérêt, et rendra ainsi moins onéreux pour le propriétaire les emprunts hypothécaires. Mais qui ne voit, d'une part, qu'elle est par elle-même impuissante pour amener la liquidation de la dette inscrite; d'autre part, qu'en laissant subsister l'antagonisme qui existe entre le prêteur obligé de recouvrer son capital dans un délai peu éloigné, et l'emprunteur, qui ne peut trouver dans les fruits de son travail le moyen de se libérer par un remboursement intégral à courte échéance, elle ne saurait jamais mettre le propriétaire en position de contracter, sans imprudence, des emprunts destinés à accroître les produits de la culture?

14. Pour atteindre ce double résultat, un autre mode de crédit était indispensable; nous voulons parler du crédit à long terme, qui repose sur le principe de la libération par amortissement successif.

15. Les institutions de crédit foncier, qui sont éta-

blis en Allemagne et en Pologne, remplissent cette fonction et rendent à la propriété des services analogues à ceux que les banques rendent au commerce et à l'industrie.

L'origine de ces institutions est aujourd'hui bien connue. La plus ancienne remonte à l'année 1770; elle fut fondée en Silésie, après la guerre de Sept-Ans, sous les auspices du grand Frédéric, qui la dota de 300,000 écus de Prusse (1,125,000 fr.). Cette combinaison, due à un négociant de Berlin, M. Büring, a été inspirée par le désir de venir au secours de la propriété que les maux de la guerre, l'élévation du taux de l'intérêt et le vil prix des denrées, avaient mise dans la détresse.

Le succès de ce premier essai amena peu à peu la fondation d'un grand nombre d'établissements du même genre dans le reste de l'Allemagne. La Poméranie, la Bavière, le Wurtemberg, le Hanovre, la Gallicie, le Mecklembourg, la Saxe et beaucoup d'autres Etats, principautés ou duchés en ont vu successivement s'établir chez eux. Plusieurs souverains encouragèrent leurs débuts par des subventions. Dans certaines contrées, l'Etat ou l'Autorité provinciale se chargea de leur direction; dans d'autres, ils se formèrent par l'association des propriétaires entre eux, ou par l'initiative de compagnies financières, mais toujours sous la surveillance du Gouvernement.

Soumis à des règles sévères, investis de priviléges qui assurent le prompt recouvrement de leurs avances, ces établissements inspirent partout une juste confiance. Ils ont pu traverser les temps les plus difficiles sans exercer de poursuites rigoureuses contre

les propriétaires (1) ; et, au milieu des crises les plus graves qu'aient occasionnées les guerres ou les révolutions, les valeurs par eux émises sous le titre de *Lettres de gage* (Pfandbriefe), se sont maintenues à un taux toujours supérieur à celui des autres effets publics (2). Aujourd'hui, la circulation de ces titres dépasse un demi-milliard sur une population d'environ 27 millions d'habitants (3).

---

(1) Nous avons publié, dans les *Nouveaux Documents*, p. 288, pour la caisse du Hanovre, l'état des annuités qui n'ont point été exactement payées à l'échéance pendant les années 1846, 1847, 1848, 1849. Il résulte de cet état que, sur une somme de 1,195,119 thalers à percevoir pour annuités, pendant les quatre années ci-dessus, il n'est resté en souffrance que celle de 17,266 thalers. Sur cette dernière somme, il n'a été nécessaire de recourir aux poursuites judiciaires que pour recouvrer 2,282 thalers, soit 2 pour 1,000.

(2) « En 1848, la révolution de février a fait fléchir le taux de toutes les valeurs. Aussi, pendant cette année, le cours moyen des lettres de gage produisant 3 1/2 p. 100 d'intérêt, a été, en Silésie et en Poméranie, de 93 ; dans la Prusse occidentale, de 83 ; dans la Prusse orientale, de 96.

« Mais, pour apprécier ces cotes à leur juste valeur, il faut les placer en regard des autres effets publics, qui ont éprouvé une baisse effrayante depuis le 24 février 1848. Ainsi les rentes prussiennes étaient cotées en moyenne à 69 p. 100 ; les actions de la banque de Prusse à 63 p. 100 ; les actions des chemins de fer, de 30 à 90 p. 100.

« Le parallèle est donc tout en faveur des lettres de gage, surtout lorsqu'on tient compte de l'influence qu'ont dû exercer sur le cours de ces titres territoriaux les divers emprunts publics qui se sont succédé en Prusse,

En 1850, la comparaison se soutient avec le même avantage... Les lettres de gage de Posen (4 p. 100) se négocient à 102 ; celles du Mecklembourg à 103. Malgré la concurrence que fait à ces dernières l'emprunt de 70 millions contracté à Hambourg après l'incendie de 1842, elles sont très-recherchées. » (*Extrait de notre Rapport à M. Dumas, ministre de l'agriculture et du commerce*, 2 *janvier* 1851, *p. XXXIII.*)

(3) *Voir* le tableau inséré dans le même *Rapport*. Il en résulte que

16. Les bienfaits de ces institutions ne se sont pas étendus seulement à la grande propriété. Partout où elles fonctionnent, elles ont amené, au profit de tous les propriétaires, une réduction du taux de l'intérêt; elles ont facilité le dégrèvement du sol et lui ont fourni des instruments d'amélioration.

Par leur secours, il s'est opéré en Allemagne une immense révolution économique. On sait que, dans ce pays, les *Biens de paysans* étaient grevés envers les *Biens nobles* d'une foule de charges féodales, réelles et personnelles. Grâce à la faculté introduite en faveur des débiteurs par les caisses de crédit foncier de se libérer à long terme, le rachat de ces charges est devenu possible, et, à l'heure qu'il est, l'œuvre de l'affranchissement de la moitié du sol de toute l'Allemagne est à peu près accomplie. Le paysan est devenu propriétaire libre; il s'est enrichi, et son aisance enrichit chaque jour la terre elle-même!

17. Ce c'est pas tout. Les progrès engendrent les progrès. Bien qu'elles se soient d'abord fondées dans les pays de grande propriété, et dans l'intérêt de l'aristocratie territoriale, les institutions de crédit foncier se sont successivement établies dans des Etats où la propriété est à peu près aussi divisée qu'en France; et, dans ces derniers temps, de nouvelles lois ont été rendues qui réduisent le minimum des biens sur lesquels elles peuvent prêter, de manière à leur permettre de venir efficacement en aide à la petite culture (1).

---

sur une population de 27,827,990 habitants, la circulation est de 540,423,158 environ.

(1) Voir, sur tous ces points, les détails contenus dans la troisième partie de cet ouvrage.

18. Ces merveilleux résultats, qui s'accomplissaient dans des pays voisins, sont demeurés longtemps ignorés chez nous. Le premier, parmi les économistes français, M. Wolowski, fit connaître, en 1835 (1), la théorie des institutions allemandes, et proposa d'en introduire de semblables en France, après la réalisation de la réforme hypothécaire. Ce qu'il y avait d'ingénieux et de pratique dans cette combinaison développée avec beaucoup de talent par M. Wolowski, n'échappa point à la sagacité des hommes de science. Sans ajouter foi encore au nouveau système, M. Troplong en faisait une mention particulière dans une note mise au bas de la préface du Commentaire des *Priviléges et hypohèques*, et M. Rossi, en rendant compte à l'Académie du mémoire qui lui fut plus tard soumis par ce publiciste, disait : « l'idée de « M. Wolowski n'est pas un rêve ; elle n'a pas les in- « convénients, ne présente pas les difficultés de la « mobilisation du sol ; c'est une application heu- « reuse du principe de l'association soumis à l'action, « ou au moins à la haute surveillance de l'Etat. »

19. L'idée surprit d'abord, puis, comme toute idée destinée à réussir, elle pénétra peu à peu dans les esprits et finit par attirer l'attention sérieuse du Gouvernement. En 1845, les conseils généraux furent consultés ; en même temps, un inspecteur de l'agriculture, M. Royer, reçut la mission d'aller étudier en

---

(1) Voir dans la *Revue de législation et de jurisprudence*, t. I et IV, un travail sur les *Associations de crédit territorial*. M. Wolowski compléta depuis ce travail dans un mémoire soumis à l'Académie des sciences morales et politiques.

Allemagne le mécanisme et les effets des institutions de crédit foncier. M. Royer s'acquitta de cette mission avec un zèle intelligent et consciencieux : les nombreux documents, qu'il avait recueillis sur le mécanisme et la situation des six principales associations, furent consignés par lui dans un remarquable rapport présenté à M. le Ministre de l'agriculture et du commerce.

20. A partir de ce moment, l'opinion publique, mieux éclairée, se préoccupa des moyens de fonder en France des établissements analogues.

Après la révolution de février, l'organisation du Crédit foncier fut l'objet des plus énergiques réclamations auprès de l'Assemblée constituante. Mais, au milieu des divers projets de *papier monnaie* et de *mobilisation du sol*, qui se produisirent alors et vinrent effrayer les esprits, on eut quelque peine à se rendre compte du nouveau système de crédit. Il fallut la fameuse discussion à laquelle prirent part MM. Thiers et Léon Faucher, les 10 et 11 octobre 1848, au sein de l'Assemblée constituante, à l'occasion de la proposition du comité d'agriculture, dont l'honorable M. Flandin était rapporteur, pour dégager de ces téméraires innovations l'institution expérimentée depuis près d'un siècle en Allemagne.

21. On se rappelle quelles étaient alors les souffrances de la propriété et de l'agriculture. Tous leurs organes étaient unanimes pour signaler l'urgence d'une loi d'organisation du crédit foncier. Dans sa séance du 20 mars 1850, le Congrès central d'agriculture renouvelait, sur notre rapport, les vœux par lui précédemment émis. Un mois après, le Conseil général

des manufactures, de l'agriculture et du commerce, au rapport de M. Wolowski, exprimait les mêmes vœux. Sur tous les points du pays, des plaintes de l'industrie agricole se produisaient avec un ensemble et une force qui ne permirent plus aux hommes accoutumés à étudier ses besoins de mettre en doute la nécessité de fonder en France des institutions dans lesquelles la propriété voyait son unique moyen de salut!

22. Mais cette nécessité, une fois reconnue, les plus graves difficultés restaient à résoudre. Nous avons parlé plus haut de celles que présentait notre législation hypothécaire; il y en avait d'autres encore. Jusque-là le nouveau système s'était présenté à l'état de théorie, et beaucoup de bons esprits doutaient même de la possibilité de le mettre en pratique chez nous. Il fallait l'étudier au point de vue de son appropriation à notre pays, il fallait rechercher quelles règles devaient être imposées, quels priviléges devaient être accordés par la loi aux établissements de crédit foncier, et tracer le plan de leur organisation.

23. Une réunion de propriétaires se forma à Paris dans le but de résoudre ces problèmes et de vaincre la dernière résistance qui s'opposait à l'introduction en France des institutions de crédit foncier. Sous le titre d'*Association centrale*, agissant en dehors de toute idée de spéculation et d'intérêt personnel, cette réunion choisit dans son sein une commission composée d'hommes pratiques, et la chargea de rédiger un *projet de loi* et un *projet de statuts* (1). Ces deux

(1) Cette commission de rédaction était composée de MM. Thibault,

projets, élaborés dans notre cabinet, approuvés en assemblée générale, sous la présidence de M. Cotelle, ancien député, ont été ensuite distribués au Conseil d'Etat et à l'Assemblée législative. Nous avons eu la satisfaction de voir un grand nombre des dispositions que ces projets contenaient, reproduites dans le décret du 28 février et dans les statuts de la *Banque foncière de Paris*.

24. C'est au milieu de ces travaux et de ces manifestations de l'opinion publique, que le Gouvernement s'occupa de préparer un projet de loi sur le crédit foncier.

25. Son premier soin fut de s'entourer de tous les documents, de toutes les lumières propres à éclairer la solution de cette grave question. Une enquête fut ouverte devant le Conseil d'Etat; on y entendit des économistes, des financiers, des administrateurs, des jurisconsultes, des auteurs de projets ou d'écrits sur la matière (1). Là, les divers systèmes furent exposés et discutés, les objections débattues, et il est sorti de cette première élaboration de précieuses indications sur les moyens de donner aux établissements de cré-

---

ancien notaire, Haussmann, avocat, Guiffrey, ancien notaire, Delaroy, avocat, Encelain, ancien avoué, et J.-B. Josseau, *rapporteur*.

(1) *Voici* les noms des personnes qui ont été entendues dans cette enquête : MM. Wolowski, d'Artigues, Mauny de Mornay, Bien Aymé, Gaultier, Wess, Silvy, Thion de la Chaume, A. Pinard, Mignotte, d'Audiffret, H. Passy, Benoist d'Azy, d'Eichtal, V. Lanjuinais, d'Argout, Gautier, Vernes, Buffet, Charbuliez, Thomas, Fremyn, Glandaz, Guidou, J.-B. Josseau, Thibault, de Montry, de Laboulie et Tournus. —Les résultats de cette enquête ont été consignés dans un volume in-4°, Imprimerie nationale, juin 1850.

dit foncier les développements que comportent les principes généraux de notre droit, l'esprit de nos institutions et la situation économique de notre société.

26. En outre, depuis la publication du rapport de M. Royer, la question avait fait des progrès en Allemagne; des événements importants s'étaient accomplis. Il était devenu indispensable de recueillir de nouveaux renseignements, soit sur les modifications apportées à l'organisation des établissements décrits par M. Royer, soit sur les institutions existantes dans les pays que cet inspecteur n'avait pas reçu mission de visiter. Il importait surtout de connaître l'influence que les événements politiques avaient exercée sur leur situation, et de rechercher comment la combinaison, qui en forme la base, était susceptible, avec certaines modifications, d'être transportée dans notre pays (1).

M. Dumas, alors ministre de l'agriculture et du commerce, nous fit l'honneur de nous confier le soin de réunir et de publier ces *Nouveaux Documents*. Grâce aux intéressantes communications qui nous ont été données par les agents diplomatiques et au concours des deux collaborateurs (2), que nous avons demandé l'autorisation de nous adjoindre, nous avons pu apporter de nouvelles lumières sur l'origine, l'organisation, les résultats et la situation financière des institutions de crédit foncier ou de crédit agricole, qui existent dans les Etats suivants : Russie, Pologne, Prusse, Autriche, Bavière, Danemark, Saxe (royaume)

(1) *Voir* notre rapport à M. Dumas, p. 1 et 11.
(2) MM. de Ghouski et Delaroy.

Hanovre, Mecklembourg, Villes Anséatiques, Hesse-Cassel, Hesse-Darmstadt, duché de Nassau, Suisse, Belgique et Grande-Bretagne (1).

27. D'un autre côté, les propositions présentées à l'Assemblée législative par MM. Wolowski, Loyer et Martin (du Loiret), étaient renvoyées à l'examen d'une commission, qui y consacra de nombreuses séances et choisit M. Chegaray pour rapporteur.

28. De ces travaux préliminaires, il sortit deux projets de loi :

1° Le projet du Gouvernement, présenté à l'Assemblée législative le 8 août 1850 ; (2)

2° Le projet de la commission, déposé par M. Chegaray dans la séance du 29 avril 1851. Le rapport qui le précède est le résumé le plus complet de l'état de la question à cette époque.

29. Dans ces deux projets, le principe de l'association est admis comme base de l'organisation du crédit foncier. Tous deux sont à peu près d'accord sur les règles auxquelles ils assujettissent les sociétés autorisées et sur les priviléges qu'ils jugent indispensable de leur accorder (3).

---

(1) Cette publication forme un fort volume in-8° (Imprimerie nationale), sous le titre de : *Nouveaux documents sur les institutions de crédit foncier agricole qui existent dans les divers Etats Européens.*—Nous reproduisons dans la troisième partie du présent ouvrage, le rapport d'ensemble placé en tête de ce volume, et nous donnons un extrait des renseignements qui y sont contenus.

(2) Par décret du 14 décembre 1850, nous avons été nommé commissaire du Gouvernement et chargé de soutenir la discussion de ce projet devant l'Assemblée législative.

(3) Plusieurs de ces priviléges avaient été repoussés par le Conseil

30. Mais ils diffèrent en deux points essentiels :

1° Le projet du Gouvernement, pour favoriser la formation et assurer le crédit des sociétés, plaçait les obligations par elles émises sous la garantie, jusqu'à concurrence des deux tiers, de l'Etat et du département. La Commission législative, comme le Conseil d'Etat lui-même, avait repoussé le principe de cette garantie ;

2° Le Gouvernement n'avait pas limité le nombre des formes sous lesquelles les sociétés pourraient se produire. Il avait laissé à l'intérêt particulier une complète initiative ; il s'en était rapporté à lui du soin d'adapter aux diverses localités les combinaisons les plus convenables à chacune d'elles.

Au contraire, la Commission législative, saisie de trois propositions, avait cru devoir borner à trois espèces de sociétés anonymes les établissements susceptibles d'être autorisés.

« Les autorisations dont il vient d'être parlé, dit « l'art. 1er, pourront s'appliquer :

1° « A des *agences* de vérification et de garantie du « crédit immobilier (proposition Wolowski, société « d'emprunteurs) ; 2° à des *caisses* de garantie et de « prêts immobiliers (proposition Loyer, société de « prêteurs) ; 3° à des *banques* de crédit immobilier

---

d'Etat, et, dans le projet élaboré sous la présidence de M. Vivien (M. le conseiller Stourm, *rapporteur*), on ne voit figurer ni la purge, ni le séquestre, ni la dispense de l'ordre. Ces dispositions essentielles ont été ajoutées depuis par M. le Ministre de l'agriculture et du commerce et adoptées par la Commission.

« (proposition Martin (du Loiret), système fiduciaire). »

Dans une matière aussi peu connue encore, on comprend aisément l'inconvénient d'une semblable restriction ; aussi cette disposition n'a-t-elle pas été reproduite par le Décret du 28 février 1852.

31. Dans la situation où se trouvaient les partis à cette époque, il est difficile de savoir ce que serait devenu, au sein d'une assemblée nombreuse, le projet de loi sur le crédit foncier. Attaqué par les uns comme trop modéré, par les autres comme trop radical, en butte aux dédains du septicisme et à la haine de certains intérêts personnels, il est permis de se demander s'il eût traversé l'épreuve des trois délibérations.

32. Le coup d'Etat du 2 décembre fixa ses destinées. Parmi les institutions dont le Prince Louis-Napoléon avait à cœur de doter la France, se plaçait en première ligne celle du crédit foncier. Il avait vu fonctionner les sociétés allemandes ; il en connaissait le mécanisme ; il en avait constaté les bienfaits, et, fort d'une conviction arrêtée, il avait mis toute sa sollicitude à les naturaliser dans notre pays (1). C'est par ses ordres que des enquêtes avaient été faites, que des documents avaient été recueillis et qu'un projet de loi avait été préparé.

33. Aussi, tous ceux qui connaissaient cette résolution, depuis longtemps mûrie dans l'esprit de M. le

(1) *Voir* le rapport de M. Dumas à M. le Président de la République, 2 janvier 1851.

Président de la République, ne doutèrent-ils pas alors qu'il ne profitât du pouvoir dictatorial pour la réaliser par un décret. En effet, dès le mois de décembre, une commission fut instituée au Ministère de l'agriculture et du commerce pour en préparer la rédaction (1). Le travail de cette commission fut révisé dans des conférences tenues à l'Elysée, sous la présidence du Prince lui-même (2). C'est à la suite de ces discussions approfondies que parut le Décret du 28 février 1852.

34. Voici comment nous en expliquions l'économie dans un article dont la rédaction nous fut alors confiée par le Gouvernement, et qui a été inséré au *Moniteur* du 9 mars 1852 :

« Ce Décret, on le sait, ne renferme pas une orga-
« nisation complète du crédit foncier. Une telle orga-
« nisation, qui supposerait l'idée d'une institution
« unique dirigée par l'Etat, n'est point entrée dans la
« pensée du Président de la République. Abordant
« une matière encore inexpérimentée en France, il a
« voulu, non pas créer des sociétés, mais favoriser
« leur établissement. Aussi s'est-il seulement appli-
« qué à poser dans la loi les conditions générales qui
« doivent les régir, laissant à l'intérêt particulier,
« toujours intelligent, souvent même ingénieux, le
« soin de les organiser sous le contrôle du Gouverne-

(1) Cette commission était composée de MM. Lefebvre Duruflé, ministre de l'agriculture et du commerce, *président*, Laplagne-Barris, Vuitry, Lebeuf, Ernest André, Mauny de Mornay, et J.-B. Josseau.

(2) Etaient présents M. Lefebvre Duruflé, alors ministre des travaux publics, M. de Persigny, ministre de l'intérieur, M. de Casabianca, ministre d'Etat, M. Bineau, ministre des finances, MM. Legentil, Bonjean et J.-B. Josseau.

« ment, et d'adapter aux diverses localités les combi-
« naisons variées à l'aide desquelles les établissements
« de ce genre peuvent se fonder dans nos départe-
« ments.

« Les bases posées dans le Décret du 28 février peu-
« vent se résumer en peu de mots :

« Quel doit être le but de toute institution de crédit
« foncier ? Le prêt remboursable par annuités à long
« terme.

« Quel est le moyen ? L'émission de titres ou let-
« tres de gage. Ces titres, garantis par hypothèque,
« produisent intérêt et sont négociables sans frais.

« Quel est l'instrument ? Un intermédiaire entre
« les propriétaires et les capitalistes. La fonction de
« cet intermédiaire consiste à vérifier le crédit de la
« propriété foncière, à émettre les lettres de gage, à
« recevoir l'annuité due par les emprunteurs, et à ser-
« vir aux porteurs l'intérêt auquel ils ont droit.

« Quel est cet intermédiaire ? Une association.
« Mais cette association elle-même peut revêtir deux
« formes différentes : constituée *entre emprunteurs*,
« c'est-à-dire exclusivement dans leur intérêt, sans au-
« cune vue de spéculation et sans le concours d'ac-
« tionnaires, elle prête, non pas de l'argent, mais du
« crédit ; elle livre à ses adhérents des lettres de gage
« en échange de contrats hypothécaires ; formée *par*
« *des prêteurs*, c'est-à-dire par des capitalistes, elle
« remet aux emprunteurs de l'argent et elle livre des
« lettres de gage aux prêteurs. Les actionnaires ont
« droit aux intérêts et à un certain bénéfice pris sur
« l'annuité payée par l'emprunteur.

« Le décret autorise ces deux types d'association ;

« puis il leur impose des règles indispensables à « leur succès, et leur assure, par des moyens éner- « giques, le recouvrement exact des prêts par elles « effectués.

« Mais, ces principes posés, la mission du législa- « teur est accomplie. C'est aux sociétés qu'est laissé « le soin de se former sous le contrôle du Gouverne- « ment. »

35. A peine le décret du 28 février était-il publié qu'une grande société, à la tête de laquelle figurent les noms les plus considérables dans la banque, dans la finance et dans l'administration, se fondait à Paris au capital de 25 millions et réunissait, pour 10 millions de souscriptions (1). Réalisant au début un progrès qui ne s'est accompli en Allemagne qu'après de longues années, elle offrait de prêter du *numéraire* à l'emprunteur, et se chargeait elle-même de la négociation de ses titres. Le jour même où expirait le pouvoir dictatorial, le 28 mars 1852, un décret autorisa cette société et lui accorda un privilége de 25 ans pour le ressort de la Cour d'appel de Paris. Par un nouveau décret du 3 juillet 1852, ses statuts furent approuvés, et elle prit le titre de *Banque foncière de Paris, société de crédit foncier*.

36. A l'exemple de Paris, les grands centres de population virent aussitôt les hommes les plus considérables par leur position et par leur fortune se mettre à la tête de ces institutions, rédiger des statuts, com-

---

(1) La fondation de cette société est principalement due à l'initiative et aux efforts de M. Wolowski, qui en est aujourd'hui le Directeur général.

poser des conseils d'administration et recueillir des souscriptions pour des sommes importantes.

27. Une commission dut être nommée au Ministère de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce, pour examiner toutes les demandes d'autorisation, réviser les statuts proposés et étudier les circonscriptions les plus convenables (1).

38. Bientôt deux nouvelles sociétés, celles de Marseille et de Nevers, fondées sur les mêmes bases que celle de Paris, et comprenant chacune trois départements, furent autorisées (2) en même temps que paraissait le décret du 18 octobre 1852, en vertu duquel

(1) Cette commission, nommée par arrêté de M. le Ministre de l'intérieur en avril 1852, était composée de MM. Heurtier, conseiller d'Etat, directeur général de l'agriculture et du commerce, *président;* Goulhot de Saint-Germain, baron Ch. de Ladoucette, sénateurs; Dariste, Charlemagne, conseillers d'Etat; baron de Béville, aide-de-camp du Président de la République; Mauny de Mornay, Julien, chefs de division; Cotelle, ancien notaire; J.-B. Josseau, conseil judiciaire de la Direction.

Plus tard, MM. Lemaître, Serveux et Feuilherade ont été adjoints à cette commission.

(2) La société de Marseille, fondée au capital de 3 millions, a été autorisée par décret du 18 septembre 1852. Elle comprend dans sa circonscription tout le ressort de la Cour d'Aix, c'est-à-dire les départements des Bouches-du-Rhône, du Var et des Basses-Alpes. Sa fondation est principalement due à l'initiative prise par M. Raynouard, notaire aussi honorable qu'intelligent.

La société de Nevers, formée au capital de 2 millions, a été autorisée par Décret du 20 octobre. Sa circonscription se compose des départements de la Nièvre, du Cher et de l'Allier. Elle est l'œuvre de MM. Frébault, directeur du sous-comptoir d'escompte de Nevers, Paultre, notaire, et Durand, avocat. Nous saisissons avec empressement l'occasion de signaler ici, non-seulement la capacité et l'honorabilité de ces trois hommes, mais aussi le dévouement et la persévérance avec lesquels ils sont parvenus à vaincre tous les obstacles qu'ils ont rencontrés pour la fondation de la société de Nevers.

les sociétés furent placées sous la double surveillance d'un commissariat spécial et de l'inspection des finances (1).

39. D'autres sociétés importantes, celles de Lyon et de Toulouse, dont les statuts avaient été approuvés par le Conseil d'Etat, étaient à la veille d'obtenir l'autorisation. Celles d'Orléans, de Poitiers, de Limoges, de Rouen, de Bordeaux, de Brest, etc.., étaient arrivées à un état d'instruction à peu près complet. Toutes ces sociétés réunies avaient un fonds social *souscrit* de 12 à 14 millions, et demandaient à opérer dans quarante à cinquante départements. Il est facile de voir par là quelle était, sur tous les points du pays, l'urgence des besoins auxquels avait répondu le Décret du 28 février, et avec quel dévouement on s'était mis à l'œuvre pour réaliser la grande pensée du chef de l'Etat.

40. Néanmoins, malgré l'empressement avec lequel les sociétés s'organisaient dans les départements, une prévision était dans les esprits. Les personnes qui se sont occupées de ce sujet avaient conçu l'opinion que ces établissements se concentreraient un jour en un seul, au moins pour l'émission des lettres de gage.

(1) Le Décret du 18 octobre, relatif à la surveillance des sociétés de crédit foncier a été rendu en exécution de l'article 49 du décret du 28 février.—Il a été préparé, au ministère de l'intérieur, par une commission composée de MM. Heurtier, *Président*, Lemaître, Combette, de Dalmas, baron de Beville, Julien, Mauny de Mornay, J.-B. Josseau. — La partie du travail de cette commission, concernant le tarif spécial des officiers publics appelés à concourir aux actes divers auxquels peut donner lieu l'établissement des sociétés de crédit foncier, est en ce moment soumise à l'examen du Conseil d'Etat.

L'utilité d'un type unique pour assurer la circulation des obligations foncières semblait manifeste, et la Commission en était si bien convaincue qu'elle avait ramené tous les statuts à la rédaction, prise comme modèle, de ceux de la Banque foncière de Paris.

Admettre plusieurs sociétés indépendantes, disait-on alors, les laisser sans direction, sans contrôle, n'est-ce pas les exposer aux erreurs, aux entraînements qui perdent si souvent les entreprises nouvelles les mieux conçues? N'y a-t-il pas lieu de craindre que dans tel département où prospérerait une *succursale*, une *société* ne périsse, si elle est abandonnée à ses seules ressources, à ses propres inspirations? Une institution centrale n'offrira-t-elle pas plus de sécurité aux capitalistes et par conséquent une facilité beaucoup plus grande pour la négociation des titres émis? Ces titres pourront-ils circuler d'un bout de la France à l'autre et se négocier avantageusement à la Bourse, si, avant de les accepter, on est obligé de s'enquérir du crédit particulier dont jouit l'association locale dont ils émanent? Supposez, au contraire, qu'il existe une seule institution : le porteur n'aura point à rechercher dans quelle succursale l'émission a eu lieu : le type et la garantie seront uniformes; il sera sûr de négocier son obligation partout à peu près au même prix, et, en remplissant quelques formalités très-simples, il pourra toucher les intérêts et le capital à l'une ou l'autre des caisses, à son choix, suivant sa commodité (1).

---

(1) En 1851, nous avions exprimé l'opinion que le meilleur mode d'organisation du Crédit foncier était la création d'un établissement

41. Ces considérations, qui n'avaient pas prévalu lors de la rédaction du Décret du 28 février, furent accueillies avec faveur quelques mois plus tard, et une

---

central à Paris avec des succursales, c'est-à-dire des établissements locaux chargés d'examiner les demandes d'emprunt sous le contrôle de l'administration centrale seule investie du droit de décider les prêts et d'émettre les obligations.

Voici dans quels termes ce *plan d'organisation* était exposé dans notre rapport à l'*Association centrale* (janvier 1851) :

« Nous avons mûrement pesé ces raisons (celles qui militent en fa-
« veur d'une société unique, et celles invoquées à l'appui du système de
« la pluralité et de l'indépendance des sociétés) ; et, tenant compte de ce
« qu'il y a de fondé dans chacune des deux opinions, nous avons préféré
« un *système mixte* qui nous paraît offrir les avantages de la centralisa-
« tion et échapper aux inconvénients qu'on lui reproche. »

« Nous partons de l'idée d'une Société ayant son siége à Paris, et opé-
« rant dans toute l'étendue du ressort de la Cour d'appel. A cette So-
« ciété viendront, plus tard et à mesure que le besoin s'en fera sentir,
« se relier d'autres Sociétés locales ou *succursales*. Ces succursales,
« créées avec l'approbation spéciale du Gouvernement, fonctionneront
« sous le contrôle de la Société centrale, mais avec une administration
« distincte, et sous certaines conditions différentes. Ainsi, à l'établisse-
« ment central appartiendra exclusivement le droit de statuer sur les
« demandes de crédit, d'émettre les obligations sur un type unique, de
« fixer l'importance des remboursements à faire, à l'aide des fonds
« d'amortissement ; mais chaque succursale aura son administration
« propre, son directeur, ses comités, son assemblée générale. C'est
« cette administration particulière qui examinera, instruira les deman-
« des de crédit, et son avis ne sera transmis à la direction centrale que
« s'il est favorable à l'admission.

« Pour ces diverses opérations, bien qu'en principe les conditions
« générales fixées par les statuts de la Société centrale soient applica-
« bles, il pourra cependant, lors de la création de chaque succursale, et
« sous l'approbation du Gouvernement, y être admis des modifications
« lorsque les besoins de la localité l'exigeront. Ainsi, le mode de l'éva-
« luation, le taux de l'intérêt, le montant et les éléments de la rede-
« vance annuelle de l'emprunteur, pourront varier suivant les régions
« dans lesquelles il s'établira des succursales. A l'aide de cette combi-
« naison, l'institution, sans perdre les avantages de la centralisation, se

convention conclue entre M. le Ministre de l'intérieur et la *Banque foncière de Paris*, le 18 octobre 1852, approuvée par le décret du 10 décembre suivant, étendit le privilége de cette banque à tous les départements où il n'existait pas de société de crédit foncier, l'autorisa à s'incorporer celles de Nevers et de Marseille, et en fit, sous le titre de *Crédit foncier de France*, une véritable Banque nationale de la propriété immobilière.

42. Aux termes de ce décret et de la convention qui y est annexée, le *Crédit foncier de France* reçut de l'État une subvention de 10 millions. Il s'engagea à porter son capital de garantie à 60 millions, dont la moitié devait être immédiatement souscrite, et à prêter sur hypothèque, jusqu'à concurrence de 200 millions de francs, à raison d'une annuité de 5 p. 100, comprenant l'intérêt, l'amortissement, les frais d'administration, et éteignant la dette en 50 années.

« pliera à toutes les variétés de besoins et d'habitudes de nos diverses « contrées, et les opérations préparées sur la localité, controlées au « centre, présenteront une double garantie, qui devra inspirer au pu-« blic une juste confiance dans la solidité des valeurs émises. »

Ce système, on le voit, n'est ni celui du décret du 28 février, ni celui du Décret du 10 décembre 1852. Après avoir encouragé la formation de Sociétés indépendantes, le Gouvernement a manifesté sa prédilection pour le principe de l'unité ; mais, en même temps, il a imposé au *Crédit foncier de France*, l'obligation d'établir des *directions* ou des *succursales*, dans le ressort de chaque Cour d'appel, de manière à mettre l'institution à la portée de toutes les parties du pays. En ce moment même, les personnes placées à la tête de ce grand établissement étudient avec le Gouvernement les moyens de compléter son organisation. L'expérience, nous n'en doutons pas, fera découvrir avant peu le système le plus convenable, en France, au développement régulier de l'institution.

Ces 200 millions devaient se répartir entre les départements, proportionnellement à la dette hypothécaire inscrite. De plus, la société s'obligeait à prendre les mesures et même à supporter les sacrifices nécessaires pour faire indéfiniment les mêmes conditions aux emprunteurs (1).

43. En même temps que le Gouvernement donnait ainsi une nouvelle puissance à l'instrument principal sur lequel il faisait reposer l'avenir du Crédit foncier en France, il s'occupait, pour en assurer le succès, d'étudier les moyens de faire disparaître les entraves qu'il rencontrait encore dans notre législation civile.

44. A défaut d'une réforme complète de notre régime hypothécaire, réforme qui seule pourra permettre aux institutions de crédit foncier de prendre leur entier développement, et de rendre tous les services que l'on attend d'elles, le Décret du 28 février avait créé un heureux expédient pour mettre les sociétés à l'abri des périls auxquels l'occultanéité de certains droits expose les prêts hypothécaires. Il avait appliqué à ces contrats la PURGE jusque-là restreinte au cas d'aliénation.

Mais, à mesure qu'il se formait des sociétés, l'on découvrait et l'on signalait au Gouvernement la nécessité de nouvelles modifications à la loi commune, de nouveaux perfectionnements au Décret du 28 février. On faisait remarquer, d'une part, l'impuissance de la

---

(1) *Voir* l'art. 5 de la convention, rapportée au titre II du présent *Traité*. En ce moment, la convention du 18 octobre et le décret du 10 décembre 1852, sont soumis à un travail de révision. — *Voir*, sur ce point, la note mise à la fin de la *deuxième partie*.

purge pour révéler le véritable propriétaire et les droits réels qui peuvent grever l'immeuble offert en garantie ; d'autre part, dans l'intérêt des emprunteurs, on réclamait énergiquement contre l'*obligation absolue* imposée aux sociétés de remplir cette formalité, dont le coût, si réduit qu'il fût, devait augmenter les frais du contrat et dont la publicité, *nécessaire dans tous les cas*, pouvait nuire au crédit de propriétaires.

45. Le Gouvernement comprit ce qu'il y avait de fondé dans ces réclamations ; et, fermement résolu à lever successivement tous les obstacles qui s'opposeraient sérieusement au succès des nouvelles institutions, il proposa au Corps législatif deux projets de loi, l'un sur la transcription et dont nous avons parlé précédemment, l'autre relatif aux sociétés de crédit foncier.

Ce dernier projet, adopté par le Corps législatif, est devenu la loi du 10 juin 1853.

46. L'idée dominante de cette loi n'est point d'étendre les priviléges accordés aux sociétés de crédit foncier par le décret du 28 février 1852. On peut dire au contraire, qu'elle les restreint par la suppression de la purge des actions résolutoires ou rescisoires et des priviléges non inscrits. Son principal objet est, en rendant la purge facultative, et en évitant à l'emprunteur les inconvénients de la publicité, toutes les fois qu'elle n'est pas indispensable, de diminuer les frais et les lenteurs des prêts, et de rendre le nouveau crédit plus accessible à la petite propriété. En même temps, cette loi perfectionne, par quelques précau-

tions introduites dans l'intérêt des incapables, les formalités de la purge. Enfin, elle corrige la rigueur de la règle qui interdit aux sociétés de prêter autrement que sur première hypothèque, en exceptant de cette règle les cas où l'immeuble serait grevé d'inscriptions pour hypothèques consenties à raison de garantie d'éviction ou de rente viagère.

47. Le principe d'une autre exception a été posé par une loi transitoire portant la même date, qui délègue au Pouvoir exécutif, pendant l'intervalle de la session de 1853 à celle de 1854, le droit d'autoriser les départements et les communes dont les revenus excèdent 100,000 fr. (1), à convertir leurs dettes actuelles, et à les éteindre au moyen d'emprunts remboursables par annuités à long terme. Le rapport qui précède cette loi explique que la délégation comprend la faculté pour le Gouvernement d'autoriser même les sociétés de crédit foncier à prêter, sans hypothèque, concurremment avec tous autres capitalistes, aux départements et aux communes. Nous croyons qu'il serait utile d'apporter à la loi actuelle et aux statuts du *Crédit foncier de France* les modifications nécessaires pour permettre à la Compagnie de faire ces sortes d'opérations.

Il serait impossible de faire une application plus heureuse du système de remboursement par annuités. En effet, en même temps que le prêteur doit trou-

---

(1) Ce droit appartient au Gouvernement pour les communes dont les revenus sont inférieurs à cette somme.

ver dans ces prêts la plus sûre garantie, ce mode de libération est précisément le seul qui soit approprié à la nature des ressources des départements et des communes, ressources qui consistent généralement dans des revenus annuels, et non dans des capitaux. Nul autre moyen n'amènerait plus efficacement la liquidation des dettes communales et départementales.

Telle est l'histoire de l'introduction en France des établissements de crédit foncier; tel est l'état actuel de la législation qui les régit.

§ 2. — *Examen des critiques élevées contre l'institution du Crédit foncier. — Avantages de cette institution.*

48. Toutes les fois qu'une grande institution se fonde dans un pays, on doit s'attendre à la voir susciter des critiques et soulever d'ardentes oppositions. Il y a même ceci de remarquable, que la France, ce pays si novateur en politique, est l'un de ceux où se manifeste la résistance la plus vive aux réformes économiques.

Le Crédit foncier ne pouvait échapper à cette loi commune.

Avant d'avoir acquis chez nous son droit de bourgeoisie, il avait déjà eu à subir les attaques les plus redoutables.

49. Dans son rapport sur l'*Assistance publique* (1),

(1) Ce rapport a été déposé, le 26 janvier 1850, sur le bureau de l'Assemblée législative.

l'honorable M. Thiers, sans méconnaître complétement le succès et les bienfaits des associations allemandes, en trouve l'explication dans plusieurs causes particulières, suivant lui, à ces contrées. Ces causes sont : 1° la législation hypothécaire qui n'admet aucune incertitude, ni aucune charge occulte sur la propriété immobilière : 2° la constitution de cette propriété qui, se trouvant dans un petit nombre de mains, permet aux propriétaires de se connaître et de se rendre mutuellement responsables les uns des autres ; 3° la situation économique de l'Allemagne, pays où règne de temps immémorial l'habitude de placer sur hypothèque, et l'absence d'une concurrence sérieuse, pour les lettres de gage, dans la circulation très-restreinte des fonds publics et des valeurs industrielles.

En France, au contraire, dit M. Thiers, comment introduire ces institutions sans faire subir à notre législation des changements d'une extrême gravité, sans sacrifier les droits des incapables? Comment, dans un pays où la propriété est morcelée à l'infini, parvenir à créer entre une foule de petits propriétaires inconnus les uns des autres des associations fondées sur une responsabilité mutuelle?

Enfin, le système de placement sur lettre de gage réussirait-il dans un pays où il n'est pas dans les habitudes, « où il trouverait la concurrence des rentes « sur l'Etat qui sont le placement le plus usuel de la « nation, et la concurrence, en outre, de tous les pla- « cements industriels, qui, même avec des risques, « tentent les plus pauvres de nos capitalistes? »

En résumé, disait-on, la réforme législative offre des difficultés à peu près insurmontables. A supposer qu'elle s'accomplisse, il est peu probable qu'il se forme des sociétés. S'il s'en forme, elles ne parviendront pas à placer leurs valeurs, et leur perte est presque assurée à l'avance.

Voyons cependant comment les faits ont répondu à ces doutes, à ces impossibilités.

50. D'abord la réforme législative a été opérée.

Le Décret du 28 février 1852, complété par la loi du 10 juin 1853, renferme, non pas une réforme complète du système hypothécaire, mais une législation spéciale qui assure aux sociétés de crédit foncier la solidité du gage et la rapidité du recouvrement. Personne aujourd'hui ne paraît plus nier que ces deux actes législatifs, en même temps qu'ils confèrent aux sociétés des priviléges suffisants, concilient, d'une manière assez heureuse, les nécessités du crédit immobilier avec le respect dû aux intérêts des incapables et les ménagements légitimes que peut exiger la position des débiteurs. La purge, par exemple, protège mieux les droits des femmes et des mineurs; elle est moins longue et moins coûteuse que celle du Code Napoléon. Le séquestre est un moyen d'éviter souvent le malheur d'une expropriation. Les formalités de l'expropriation elles-mêmes, quelque simplifiées qu'elles soient, mettent, tout aussi bien que celles du Code de procédure, le débiteur en demeure de payer, de comparaître, d'opposer ses moyens de défense, et lui garantissent suffisamment que la vente aura lieu aux meilleures conditions possibles. Les délais, il est vrai, sont abrégés; mais ils sont assez longs puisqu'il fau-

dra encore au moins deux mois pour arriver à l'adjudication ; il n'est pas juste, après tout, de favoriser à l'excès le débiteur inexact au détriment du créancier qui a besoin de son argent. Ne sait-on pas, d'ailleurs, que les délais et les moyens dilatoires laissés au débiteur par la législation actuelle, loin de lui être avantageux, lui sont souvent funestes? Cette perspective ne le porte-t-elle pas à s'obérer de plus en plus pour conserver un bien dont il n'est que le propriétaire fictif, et qu'il laisse se détériorer faute de ressources pour le réparer? N'entretient-elle pas sa négligence, et cette inexactitude habituelle des débiteurs hypothécaires n'a-t-elle pas elle-même pour effet d'augmenter le loyer de l'argent? Il y a lieu d'espérer, nous le croyons, que les moyens rapides d'exécution mis entre les mains des sociétés de crédit foncier, modifieront avec le temps cette habitude déplorable en inspirant aux débiteurs des campagnes un respect plus rigoureux de l'échéance.

Certains jurisconsultes (1), tout en reconnaissant que la loi du crédit foncier garantit convenablement le droit de chacun, *lui reprochent d'être une loi exceptionnelle.* Pourquoi, dit-on, si cette loi est bonne, n'en pas faire profiter tout le monde? Pourquoi ne pas accorder, par exemple, à tout prêteur la faculté de purger et celle de poursuivre l'expropriation conformément au Décret du 28 février et à la loi du 10 juin 1853?

Nous ferons d'abord remarquer qu'une société de

(1) *Voy.* dans le *Droit* des 23 et 24 mai 1853, l'article de M. Bertin.

crédit foncier autorisée n'est pas dans la situation d'un capitaliste ordinaire; c'est un établissement public, placé sous la surveillance de l'Etat, fonctionnant d'après des statuts connus de tous et approuvés par le Gouvernement. Or, est-ce quelque chose d'insolite chez nous de voir le législateur ou le Gouvernement accorder à des établissements d'utilité publique certains priviléges, dont ne jouissent pas les simples individus qui ne rendent pas les mêmes services, alors que ces priviléges leur sont indispensables pour remplir la fonction à laquelle ils sont destinés? Le commerce n'a-t-il pas sa banque? N'a-t-il pas même toutes sortes de priviléges, un mode de transport de créances plus simple et plus rapide, des titres propres, une juridiction particulière, tout un Code exceptionnel enfin ? Pourquoi l'agriculture, la première branche de notre industrie, la source des produits les plus importants, n'aurait-elle pas aussi son institution privilégiée, son droit exceptionnel?

Ce qui justifie d'ailleurs la législation spéciale, c'est sa *nécessité;* or, en présence du droit commun, des difficultés et des lenteurs qu'il y aurait à subir pour le modifier, le *Crédit foncier* était impossible sans une législation particulière. Laissons faire l'expérience : si cette loi est susceptible de recevoir plus d'extension, la transformation se fera facilement. Il n'existait peut-être pas de meilleur moyen de préparer les esprits aux modifications qu'il pourra être utile d'apporter à la loi commune, que d'en faire l'essai à l'occasion des sociétés de crédit foncier !

Ainsi, au moyen des décrets de 1852 et de la loi du 10 juin 1853, les obstacles les plus sérieux, que pré-

sente la législation au succès des institutions de crédit foncier, se trouvent écartés.

51. Mais on a exprimé la pensée que, même avec une législation améliorée, il ne se formerait pas de sociétés, à raison de l'état de morcellement du sol en France et du peu de propension qu'ont les propriétaires à s'engager dans les liens d'une association mutuelle.

Il est permis de croire que l'obstacle n'est pas aussi absolu qu'on le suppose, puisque l'on voit, en Allemagne, des sociétés de propriétaires établies et opérant parfaitement dans des contrées où la propriété est à peu près aussi divisée qu'en France. Néanmoins c'eût été méconnaître l'état de notre pays que de songer à y fonder des associations sur la base d'une solidarité illimitée entre les associés. Mais à cette garantie, il n'était pas impossible d'en substituer d'autres, et l'on eut bien vite l'idée de la remplacer par la composition d'un fond social et par le concours de l'Etat. Dans l'année même de la publication du Décret, de nombreuses sociétés se formèrent sur cette base, et tandis qu'en Allemagne les associations n'ont pu donner pendant longtemps aux emprunteurs que des lettres de gage que ceux-ci négociaient à leurs risques et périls, le *Crédit foncier de France*, ainsi que les sociétés de Nevers et de Marseille, n'ont pas craint, dès leur début, de s'engager à réaliser leurs prêts en *numéraire*. Ainsi procède notre belle et intelligente nation : toujours digne de marcher à la tête de la civilisation du monde, elle regagne en un bond l'espace momentanément perdu, et, grâce aux merveilleuses ressources de son génie pratique, sans dédain ni servi-

lisme, elle reprend son rang et dépasse ses rivales !..

52. Enfin, on a dit, qu'en supposant qu'il se formât des sociétés, leurs valeurs ne seraient pas acceptées, qu'elles seraient écrasées par la concurrence des rentes sur l'Etat et des actions des entreprises industrielles.

Dès le moment où cette crainte s'est manifestée, nous y avons répondu. « Il y a, en Allemagne, disions-« nous (1), des modes de placement et des valeurs né-« gociables qui se présentent sur la place concurrem-« ment avec les lettres de gage ; il y a la dette publique, « les chemins de fer, les assurances ; or, aucune de « ces valeurs ne nuit à la prospérité des caisses de « crédit foncier, par la raison toute simple que leurs « titres, outre les garanties les plus solides, ont un in-« térêt assuré et un remboursement facile. Les lettres « de gage, au contraire, se tiennent mieux pendant les « crises que les autres valeurs (2).

« En France en sera-t-il autrenent? D'abord, re-« marquons que si les prêts sur immeubles sont moins « recherchés qu'ils ne devraient l'être, il faut s'en « prendre, en partie du moins, aux vices de notre « législation hypothécaire ; et pourtant, malgré cette « législation, n'y a-t-il pas, en France, 7 à 8 milliards « au moins de créances inscrites par suite de place-« ments sur la propriété foncière ? Les créanciers de

(1) *V.* p. XLVI de notre Rapport à M. le Ministre de l'agriculture et du commerce.

(2) En 1848, les lettres de gage des diverses associations prussiennes, produisant un intérêt de 3 1/2 p. 100, ne sont pas tombées au-dessous de 91, tandis que la rente est descendue à 69 p. 100.

« cette énorme somme n'ont-ils pas consenti à donner
« leur argent contre des grosses d'obligations incom-
« modes, indivisibles, difficiles à réaliser et à négo-
« cier, à cause des frais de transport? Jusqu'à ce jour,
« n'a-t-il pas été de l'essence des titres hypothécai-
« res de rester immobilisés entre les mains du déten-
« teur? Jusqu'à ce jour, une classe très-nombreuse de
« capitalistes ne s'est-elle pas exclusivement préoccu-
« pée de la solidité du placement et non de la négo-
« ciabilité du titre? Pourquoi donc cette disposition,
« qui a fait prêter 8 milliards sur des immeubles non
« purgés de l'hypothèque légale, changerait-elle tout
« à coup du jour de l'établissement du crédit foncier?
« Pourquoi des titres encore plus solides, dont les in-
« térêts seront mieux servis, et dont la transmission
« sera facile, ne seraient-ils pas accueillis avec fa-
« veur?

« Sans doute, beaucoup de capitaux continueront
« de se diriger vers les entreprises industrielles : mais
« n'y en aura-t-il pas aussi un grand nombre qui re-
« chercheront les obligations du Crédit foncier? Tels
« sont, par exemple, les fonds des incapables, ceux
« provenant de l'économie, ceux appartenant à des
« établissements publics, les capitaux timides, tous
« ceux qui recherchent des placements sûrs plutôt
« qu'un gros intérêt ou des chances de bénéfice. Ce
« n'est pas tout; indépendamment des capitaux qui se
« placent ordinairement sur hypothèque, il en est
« d'autres qui s'échangeront contre des lettres de
« gage. Chaque particulier, chaque maison de com-
« merce possède ordinairement, en argent ou en bil-
« lets de banque, un fonds courant qui est laissé im-

« productif. Ne préfèrera-t-on pas le placer en valeurs « productives d'intérêt, et réalisables à volonté? Grâce « aux coupons de 100 fr., ajoutions-nous, dans le *Mo-* « *niteur* du 9 mars, une foule de petits cultivateurs et « d'ouvriers de la campagne, qui aujourd'hui enfouis- « sent leurs épargnes dans le sol, infécond pour ce « genre de semences, n'arriveront-ils pas peu à peu « à comprendre qu'il leur est plus profitable de les « employer en lettres de gage, en attendant le jour si « impatiemment désiré où ils pourront ajouter au « champ arrosé de leurs sueurs un lopin de terre, qui « deviendra pour eux la source de nouvelles écono- « mies? C'est là, pour ces titres, un débouché plus « considérable qu'on ne le croirait au premier abord, « car il est dans les instincts et dans les besoins de « l'immense majorité de la population. »

53. Le temps seul, sans doute, peut amener la réalisation de ces résultats. Mais, si déjà le *Crédit foncier de France* a inspiré assez de confiance pour que des sommes considérables, s'élevant à plus de 20 millions, lui aient été déposées sans intérêt (1) sur de simples récépissés, à plus forte raison doit-on penser qu'il en trouvera sur la garantie d'obligations foncières (2).

---

(1) Par une décision récente, elles portent aujourd'hui 3 p. 100 d'intérêts.

(2) *Voir* titre III, 1re partie, des détails sur l'émission des 200,000 certificats. Il ne faut pas se dissimuler qu'une émission de cette nature, fondée sur un système de lots et primes, et que le Gouvernement a cru devoir autoriser pour mettre de suite à la disposition de la propriété des sommes importantes, ne saurait se continuer indéfiniment. S'adressant surtout à des capitaux de spéculation, elle est nécessairement limitée. La combinaison *normale* est celle qui consiste à mettre en circulation des titres hypothécaires produisant un intérêt plus élevé peut-être d'a-

Nous croyons même qu'à l'avenir, il ne lui sera pas indispensable d'offrir l'attrait d'une prime, qui entrave les remboursements anticipés, pour obtenir, en échange de titres productifs d'un intérêt modéré, tous les capitaux qui seront nécessaires à la réalisation de ses prêts. Ce qu'il doit s'attacher à rechercher, ce sont les véritables capitaux de placement. Sur ce terrain, sa situation privilégiée, son fonds de garantie, sa prudence rigoureuse dans l'examen des demandes d'emprunts sont pour lui les gages d'un succès assuré.

54. Ainsi donc, aux doutes exprimés sur la possibilité d'écarter les entraves résultant de la législation, sur la formation des sociétés et sur le placement des obligations foncières, les faits, on peut le dire, ont déjà répondu, et la contestation nous paraît désormais difficile.

55. Mais, à mesure que l'institution nouvelle s'avance en franchissant successivement les difficultés que l'on avait crues d'abord insurmontables, le doute continue de s'attacher à ses pas; et certaines personnes voient, dans son organisation même et dans les conditions nécessaires à son existence, des raisons de craindre qu'elle ne soit impuissante à remplir la mission qui lui est confiée. (1).

Combien déjà, dit-on, ne s'est-on pas éloigné des bases du crédit foncier en Allemagne, et des vues qui

---

bord, mais sans prime au remboursement. Nous croyons pouvoir affirmer que tel sera, à l'avenir, le caractère des titres qui seront émis par le *Crédit foncier de France*, en échange des fonds qui lui seront ultérieurement avancés.

(1) *Voir* les articles de M. E. de Girardin, dans la *Presse* du mois de septembre 1852.— *Voir* les réponses de M. Wolowski dans le même journal.— *Voir* nos réponses dans le *Pays* des 11, 12 et 14 septembre.

ont inspiré le Décret du 28 février? La prédilection du législateur pour les *Sociétés d'emprunteurs*, c'est-à-dire pour celles qui opèrent dans l'intérêt exclusif de la propriété, n'est pas douteuse. C'est pour les favoriser que l'art. 5 promet le concours de l'Etat et des départements. Or, qu'est-il arrivé? Le Gouvernement n'a autorisé que des sociétés de prêteurs. C'est à des compagnies financières *privilégiées* qu'il a remis le soin de venir au secours de la propriété obérée. — Dans quel but vont-elles opérer? Dans le but de faire des bénéfices. Si, pendant les premiers temps elles offrent des conditions favorables, plus tard elles feront la loi aux emprunteurs réduits à s'adresser à elles seules. — A qui prêteront-elles? Pour éviter des embarras et des pertes, elles se borneront à prêter à la grande propriété. La plus petite, la plus grevée, ne trouvera auprès d'elles aucun soulagement aux maux dont elle souffre. — Malheur enfin à ceux qui leur emprunteront, car ils seront placés dans la triste situation de ne pouvoir payer exactement une annuité supérieure au revenu de l'immeuble, et d'être exposés à des poursuites rigoureuses, de telle sorte que, loin d'être secourus, ils seront conduits forcément à l'expropriation.

56. Il y a longtemps que nous avons fait connaître notre préférence pour les *Associations entre emprunteurs*, si répandues en Allemagne et dans lesquelles aucun prélèvement de bénéfices ne s'oppose à la réduction de l'intérêt au plus bas taux possible (1). En

---

(1) *V.* p. 14, 31, 41 de notre *Plan d'organisation* (1850), et nos observations dans l'enquête du Conseil d'Etat.

même temps nous avions compris que dans l'impossibilité où l'on était, en France, de les fonder sur le principe d'une responsabilité mutuelle illimitée, le concours de l'Etat était indispensable à la formation de cette espèce de sociétés. Nous reconnaissons que c'est dans la même pensée que le Décret du 28 février leur a promis une subvention et un crédit.

Mais ces espérances ne se sont pas réalisées. Même avec les avantages qui lui étaient assurés, cette forme de sociétés n'est pas celle qui s'est manifestée chez nous. On espérait des associations d'emprunteurs : ce sont des sociétés de prêteurs qui sont venues. Malgré les efforts faits par le Gouvernement, dans le courant de l'année dernière, pour provoquer la création des associations d'emprunteurs, il ne lui a été adressé qu'un très-petit nombre de demandes d'autorisation, et la vérité est que s'il n'eût voulu accueillir que cette espèce de sociétés, il eût été réduit à les former lui-même, ou bien à voir le décret demeurer sans exécution.

Que faut-il conclure de là? Que si l'on doit considérer ces sociétés comme un idéal susceptible d'être réalisé plus tard, leur combinaison cependant n'était sans doute pas la plus propre à inaugurer le crédit foncier chez nous, et à faire entrer les premières lettres de gage dans la circulation.

57. Mais doit-on aller jusqu'à dire que les sociétés de prêteurs, autorisées par le Gouvernement, sont dans l'impuissance de secourir efficacement la propriété foncière?

Ici encore, nous trouvons dans les faits accomplis des motifs pour mieux augurer de l'avenir. Le *Crédit foncier de France*, dès le mois de septembre 1852,

annonçait qu'il prêterait moyennant une annuité de 5 fr. 45 p. 100, éteignant la dette en 50 ans ? Depuis le décret du 10 décembre, aidé d'une subvention, il est vrai, il a prêté à 5 p. 100 tout compris. Dans ces deux annuités, sait-on pour combien l'intérêt figure ? pour 4 fr. 25 c. dans la première, pour 3 fr. 70 c. dans la seconde. De sorte que, moyennant un intérêt ainsi réduit, moyennant une redevance totale égale ou même inférieure au taux ordinaire de l'argent, le débiteur est exonéré de l'obligation de rembourser le capital. L'Allemagne ne nous offre pas d'exemple d'un abaissement aussi rapide du loyer de l'argent en un aussi court espace de temps. Il est dû exclusivement, en effet, à la puissance des capitaux sur le concours desquels s'est constituée la *Banque foncière de Paris*. Par l'effet de cette puissance et grâce aux nouveaux éléments de force qu'est venu lui apporter le décret du 10 décembre, cette société a conquis immédiatement sur la place un tel crédit, qu'elle a trouvé à emprunter sur des titres non encore gagés, à un taux excessivement réduit, et, qu'elle a pu, sans négliger l'intérêt de ses actionnaires, offrir, dès le début, aux emprunteurs, des conditions plus avantageuses que celles sur lesquelles on avait le droit de compter dans les premiers temps (1).

---

(1) A l'instant où nous écrivons ces lignes, la situation de la place est changée. Sous l'influence des événements publics, le loyer de l'argent est renchéri. La Banque vient d'élever à 4 p. 100 le taux de son escompte : le Trésor offre un intérêt de 4 1/2 pour les prêts d'une année. Il ne faut donc pas s'étonner de voir le *Crédit foncier de France* solliciter du Gouvernement l'autorisation d'élever l'annuité au-dessus de 5 p. 100, alors surtout qu'il prend l'engagement d'exonérer les emprun-

58. Mais le privilége accordé aux Compagnies de Crédit foncier inspire des défiances, et l'on craint qu'après ces débuts séduisants, elles ne traitent plus tard moins favorablement les emprunteurs.

59. D'abord, à notre avis, en adoptant ici le principe du privilége, le Gouvernement a pris une mesure essentiellement sage. Le succès de la nouvelle institution était à ce prix. Songe-t-on bien, en effet, aux résultats de la concurrence en pareille matière? Se fait-on l'idée de l'avenir de plusieurs sociétés opérant dans la même circonscription, et prêtant à l'envi l'une de l'autre? Ne voit-on pas que, pour couvrir leurs frais, pour faire des bénéfices, elles devieraient infailliblement des règles d'extrême prudence qui sont la condition vitale de ces sortes d'institutions? Pour notre part, nous sommes convaincu que permettre la concurrence entre deux sociétés de cette nature, donner un aliment à l'esprit de spéculation entre deux établissements d'utilité publique, c'eût été en altérer le caractère, et les condamner à une ruine certaine.

60. Quant aux rigueurs futures que l'on redoute pour les emprunteurs, il existe deux raisons qni nous rassurent :

La première, c'est l'intérêt même des sociétés, qui semble devoir les porter naturellement à l'abaissement progressif du loyer de l'argent. N'est-il pas évident, en effet que, plus elles feront de prêts, plus elles

---

teurs de toute prime lors des remboursements anticipés. Mais il y a lieu de penser que, la crise une fois passée, l'annuité sera réduite au taux le plus favorable possible aux emprunteurs.

réaliseront de bénéfices et que l'accroissement de leurs affaires sera en raison directe des avantages qu'elles offriront aux emprunteurs?

La seconde, c'est que, voulussent-elles rendre leurs conditions plus onéreuses, ces sociétés y parviendraient difficilement. Une fois le taux général de l'intérêt réduit par l'effet même du nouveau système de prêt, ce résultat pourra bien être définitivement acquis aux emprunteurs. Il est probable qu'il ne dépendra pas plus des sociétés que de tout autre prêteur de relever les cours, et qu'elles seront tenues de s'y conformer, sous peine de réduire beaucoup l'importance de leurs opérations.

Il est donc tout à la fois dans leur intérêt et dans leur destinée de suivre une marche opposée à celle que certaines personnes paraissent craindre, et nous croyons que la préoccupation la plus vive de l'administration de ces sociétés doit être précisément de trouver des combinaisons qui leur permettent de faire aux emprunteurs des conditions de plus en plus avantageuses.

61. On manifeste la crainte qu'elles ne se bornent à prêter à la grande, tout au plus à la moyenne propriété, et que les petits propriétaires ne soient pas appelés à profiter de ce nouveau mode de crédit.

Nous pourrions d'abord répondre que, cela fût-il vrai, les sociétés de crédit foncier rendraient encore d'immenses services. En effet, ne sait-on pas que la grande et la moyenne propriété sont comprises pour les deux tiers environ dans le chiffre total de la dette hypothécaire? Croit-on que son dégrèvement ne produira pas un bien général? Allons plus loin : lors-

qu'un grand propriétaire viendra emprunter, non plus pour se dégrever, mais pour améliorer, pour faire marner ou engraisser ses terres, par exemple, ou pour répandre dans ses prairies les bienfaits de l'irrigation, croit-on qu'il n'en résultera pas un profit pour d'autres? N'augmentera-t-il pas la production du sol? Ne créera-t-il pas une source nouvelle de travaux et de bénéfices pour les agents de la culture?

Mais, au surplus, pourquoi les sociétés refuseraient-elles systématiquement de prêter à la petite propriété?

D'abord, en suivant les règles que la loi et leurs statuts leur imposent, elles y trouveront la même sécurité que dans la grande. Nous l'avons dit depuis longtemps (1), ce qui constitue la solidité du prêt, ce n'est pas tant l'importance de l'immeuble sur lequel il repose que le rapport entre la valeur de cet immeuble et le montant de la somme prêtée. Que l'immeuble soit suffisant pour répondre du capital, déduction faite des frais d'expropriation, que le produit soit assez élevé pour garantir le service exact des annuités, c'est tout ce qu'il est nécessaire d'exiger. Or, ces conditions ne se rencontrent-elles pas tout aussi bien dans la petite propriété que dans la grande? N'y a-t-il pas même souvent lieu d'espérer plus d'exactitude dans le paiement des annuités de la part du petit propriétaire qui exploite son domaine, que du grand propriétaire qui l'afferme?

62. On a cependant, non sans raison, signalé deux

---

(1) *V.* p. XLIV du Rapport à M. le Ministre de l'agriculture et du commerce.

difficultés qui pourraient empêcher les prêts à la petite propriété : l'une est dans le peu de régularité avec laquelle elle est établie; l'autre est dans les frais de la purge préliminaire. Mais de ces deux obstacles, le premier doit disparaître par l'effet de la loi sur la transcription dont le projet est soumis au corps législatif; l'autre est en partie levé déjà par la loi du 10 juin 1853 qui rend la purge facultative. L'existence des priviléges généraux, qu'il est impossible désormais de purger, demeure le seul empêchement qui s'oppose à des prêts sur des propriétés d'une trop minime valeur.

63. Sans doute, l'on se ferait illusion si l'on espérait que les sociétés commenceront par faire de petits prêts. Nous avons vu qu'en Allemagne elles se sont fondées d'abord dans l'intérêt de l'aristocratie; mais aprés avoir dégrevé les *biens nobles*, elles ont contribué à affranchir les *terres de paysans*. Au moment où nous écrivons, elles prêtent des sommes très-faibles, et la banque centrale de Hanovre, par exemple, rend d'éminents services à la petite propriété.

Nous croyons qu'il en sera de même chez nous. Lès opérations porteront principalement d'abord sur des prêts importants ; mais attendons quelque temps, laissons aux sociétés le temps de s'éclairer par la pratique de leur système, laissons au Gouvernement le soin de compléter son œuvre par les réformes législatives dont l'expérience lui révèlera la nécessité, et espérons qu'en moins d'années qu'il n'en a fallu chez nos voisins, les nouvelles institutions pénétreront dans les couches inférieures et iront tendre la main aux modestes propriétaires de la campagne.

64. Mais un dernier doute s'est produit. Devons-nous désirer, a-t-on dit, qu'elles étendent ainsi leurs opérations? La facilité apparente qu'elles offrent aux emprunteurs n'est-elle point un leurre et un funeste présent? Comment, avec un revenu de 2 1/2 p. 100, produit normal des immeubles, parviendront-ils à payer exactement une annuité de 5 à 6 p. 0/0? S'il en est ainsi, dans les temps ordinaires, que sera-ce en temps de crise? La société, pour remplir ponctuellement ses obligations, sera forcée de les poursuivre avec rigeur. Tout homme qui empruntera au crédit foncier sera donc *voué forcément à l'expropriation* (1).

65. Comment comprendre que l'expropriation soit plus fréquente dans un système qui a pour essence de rendre la charge annuelle moins lourde et la libération plus facile? Lorsque l'on raisonne sur la supposition que le produit de l'immeuble est inférieur à l'annuité on se place en dehors de la vérité. En effet, il faut d'abord remarquer qu'aux termes de leurs statuts (art. 67), il est interdit aux sociétés de prêter une somme produisant une annuité plus forte que le revenu du bien hypothéqué; ensuite, elles ne doivent prêter que sur la première moitié de la valeur, et dès-lors le revenu n'est plus de 2 1/2, mais de 5 p. 100 du capital prêté.

Est-il vrai, d'ailleurs, que la propriété ne rapporte jamais au propriétaire que 2 1/2 ou 3 p. 100? Oui, au propriétaire qui la donne à ferme; non, au proprié-

---

(1) M. É. de Girardin, *Presse* du mois de septembre 1852.

taire qui l'exploite. Au produit du fonds, ne faut-il pas ajouter le revenu de la somme prêtée, et qui aura servi, soit à éteindre une dette plus lourde, soit à améliorer le sol? Ne faut-il pas ajouter aussi le produit de l'industrie agricole, qui donne à ceux qui l'exercent des résultats analogues à ceux que donnent les autres industries. Aussi, en Allemagne, les prêts faits aux propriétaires agriculteurs sont-ils très-nombreux, et partout les sociétés ont cet excellent effet de consolider la propriété dans les mains de ceux qui cultivent le sol.

Enfin, ce serait une erreur de croire que le *crédit foncier* doive prêter exclusivement à l'immeuble, sans se préoccuper du crédit personnel de l'homme, de ses habitudes et des ressources qu'il trouve dans son travail ou dans ses autres biens. Est-ce que les capitalistes qui prêtent sur hypothèque ne prennent pas en sérieuse considération toutes ces circonstances? Est-il interdit aux sociétés d'observer la même règle de prudence, précisément parce qu'elle leur est plus rigoureusement nécessaire? Qu'est-ce donc qu'une société de crédit foncier? On l'a dit bien des fois : c'est une grande étude de notaire, c'est-à-dire un intermédiaire entre le capitaliste et le propriétaire emprunteur, une agence de vérification de toutes les garanties offertes par celui-ci, tant sous le rapport de la solidité du gage que sous celui de l'exactitude dans le service des intérêts. C'est ainsi que cette institution est comprise en Allemagne, où les sociétés mettent une telle prudence dans leurs prêts que, suivant le témoignage de nos agents diplomatiques, elles n'ont presque jamais besoin d'user du séquestre, encore moins de l'expropriation. Il dépend absolument de l'administration de

nos sociétés d'imiter cet exemple, et d'éviter ainsi la nécessité d'avoir recours à des moyens dont l'emploi trop fréquent compromettrait leur avenir.

66. Mais en temps de crise, se demande-t-on, que deviendront ces établissements? Les annuités n'étant plus payées exactement, ne seront-ils pas forcés de se mettre en liquidation? Nul à coup sûr ne saurait affirmer que notre pays soit à jamais à l'abri des agitations ou des calamités publiques qui portent de si rudes coups à l'industrie. Mais, d'abord, si la crainte de ces éventualités devait empêcher la fondation de toutes les institutions utiles, le *statu quo* dans lequel on laisserait notre pays lui paraîtrait bientôt, à juste titre, la pire de toutes les situations. L'Allemagne n'a-t-elle pas eu aussi ses temps difficiles? La Prusse n'a-t-elle pas eu la bataille d'Iéna? N'a-t-on pas éprouvé, dans ces contrées, le contre-coup de la révolution de Février? Et cependant, nous l'avons dit, à ces dernières époques, les sociétés de crédit foncier n'ont pas cessé de marcher avec la régularité qui leur est propre. Les lettres de gage ont été moins affectées que les autres valeurs.

En France, les sociétés ont dès l'origine un fonds de garantie considérable ; plus tard, elles auront un fonds de réserve. Grâce à ces précautions, grâce à la surveillance dont elles doivent être l'objet, on peut donc espérer qu'elles trouveront dans leurs propres ressources les moyens de traverser les temps difficiles sans recourir trop souvent à des mesures rigoureuses envers leurs débiteurs (1).

(1) Nous avons déjà développé toutes ces considérations dans un arti-

67. En résumé, les institutions de Crédit foncier ont assurément encore de nombreuses difficultés à surmonter ; mais, à notre avis, elles sont définitivement fondées en France. La situation était grave et difficile : il était urgent d'arrêter les développements du mal. L'énergique volonté du chef de l'État a pourvu à cette nécessité par l'introduction en France, d'un système de crédit expérimenté dans d'autres pays. Toute la théorie de ce système peut se résumer en un mot : *Libération par amortissement.* Cette création sera, nous le croyons, l'un des bienfaits les plus réels que le Prince Louis-Napoléon ait assurés à notre nation, pendant l'exercice de son pouvoir dictatorial.

Ce serait s'exagérer ses résultats sans doute, que de lui attribuer la vertu de soulager tous les maux de l'agriculture, et de la supposer appelée à procurer aux cultivateurs tout l'argent qu'ils demandent à l'usure dans les temps de crise ou de disette. Ce sera là l'objet d'une autre institution, celle du crédit agricole, c'est-à-dire, du prêt sur le mobilier et les récoltes. Mais, dans la sphère qui lui est propre, le Crédit foncier, on peut le prédire sans se faire d'illusion, est destiné à secourir puissamment la propriété foncière en opérant la conversion et la liquidation de la dette hypothécaire, et à stimuler les améliorations agricoles, en

---

cle inséré dans le *Pays* du 14 septembre 1852. Nous ajouterons qu'en temps de crise, les sociétés de crédit foncier ont cet avantage tout particulier de pouvoir suspendre leurs prêts, sans courir aucun péril, puisque les dettes par elles contractées ne viennent à échéance qu'au fur et à mesure des rentrées qu'elles opèrent.

fournissant au sol des capitaux aux conditions qui conviennent le mieux à la nature de ses produits.

Certes, nous n'irons pas jusqu'à prétendre que l'organisation du Crédit foncier ait trouvé du premier coup sa formule définitive. Pour que les nouvelles institutions puissent répondre à tous les besoins de la grande et surtout de la petite propriété, il sera nécessaire sans doute d'apporter à la loi et aux statuts des sociétés des modifications successives. Le temps seul peut les faire connaître ; mais l'œuvre commencée par le Président de la République ne sera pas délaissée par l'Empereur.

68. Appelé à l'honneur de prendre part aux travaux préparatoires et à la rédaction des divers actes législatifs qui régissent le Crédit foncier, nous avons cru que cette circonstance, qui nous avait mis à même d'en bien connaître la pensée, nous donnait quelque titre à en expliquer le sens et la portée. Tel est le motif qui nous a déterminé à publier ce volume.

69. Nous l'avons divisé en trois parties :

Dans la *première*, nous donnons, sous forme de traité, l'explication des Décrets des 28 février, 28 mars, 10 décembre 1852, et de la Loi du 10 juin 1853. Nous nous sommes efforcé d'exposer avec clarté le nouveau système de crédit et de résoudre quelques-unes des difficultés que peut faire naître, dans la pratique, la législation spéciale mise en rapport avec les principes du droit commun.

La *seconde partie* renferme tous les documents législatifs et administratifs, ainsi que les statuts, circulaires, instructions, formules et autres pièces relatives

à l'organisation et aux opérations des sociétés de crédit foncier.

La *troisième* contient un exposé succinct des principes constitutifs et de la situation des institutions de crédit foncier dans les divers Etats de l'Europe.

70. Tel est le plan général du travail que nous livrons à la publicité, dans le but de répandre la connaissance d'un instrument de crédit, dont l'utilité n'est point encore suffisamment appréciée. Le sujet était neuf et ardu. Nous ne nous sommes pas dissimulé les difficultés de la tâche que nous avons entreprise, et nous n'oserions nous flatter de les avoir vaincues. Mais nous avons été encouragé par la bienveillance avec laquelle ont été accueillis nos précédents écrits sur la même matière. Ce travail, au surplus, n'a pas été pour nous sans attrait : nous nous y sommes livré avec la conviction profonde que nous participions, dans la mesure de nos forces, à une œuvre d'un haut intérêt économique et social. Nous nous trouverons suffisamment récompensé de nos efforts, si nous avons réussi à jeter quelque lumière sur un terrain encore inexploré, et, en faisant mieux comprendre le véritable esprit des institutions nouvelles, à rapprocher le moment où la population tout entière pourra en ressentir et en proclamer les bienfaits.

Octobre 1853.

TRAITÉ

DU

CRÉDIT FONCIER.

PREMIÈRE PARTIE.

Explication des décrets des 28 février, 28 mars, 10 et 31 décembre 1852, et de la loi du 10 juin 1853.

Sommaire.

1. — Plan et division de ce traité.

1. La loi organique du crédit foncier en France est le décret du 28 février 1852. Les modifications apportées depuis par les décrets du 28 mars et du 31 décembre 1852, et par la loi du 10 juin 1852, à certaines de ses dispositions n'ont rien changé à ses bases fondamentales.

Nous suivrons donc dans ce traité l'ordre, parfaitement logique d'ailleurs, adopté par le décret du 28 février.

Ce décret contient cinq titres :

Le titre Ier traite des sociétés de crédit foncier en général.

Le titre II pose les règles relatives aux prêts faits par les sociétés.

Le titre III indique celles relatives aux obligations par elles émises.

Le titre IV contient l'énumération des priviléges qui leur sont accordés pour la sûreté et le recouvrement des prêts.

Ce titre est subdivisé lui-même en deux chapitres, dont l'un traite de la purge, l'autre des droits et des moyens particuliers d'exécution des sociétés contre les emprunteurs.

Le titre V renferme des dispositions générales.

Tel est également le plan de la première partie de cet ouvrage.

TITRE PREMIER.

DES SOCIÉTÉS DE CRÉDIT FONCIER.

Nous diviserons l'explication de ce titre en cinq sections, dans lesquelles il sera traité successivement :

1° *De l'institution du crédit foncier en général ;*

2° *Des bases de son organisation en France ;*

3° *Du mode de constitution et de la nature des sociétés ;*

4° *De la circonscription et du privilége ;*

5° *Du concours de l'État et des départements.*

SECTION Ire.

DE L'INSTITUTION DU CRÉDIT FONCIER. — SA THÉORIE. — SON OBJET.

Sommaire.

2. — Causes de l'accroissement de la dette territoriale.
3. — Nécessité d'un intermédiaire entre l'emprunteur et le capitaliste.
4. — Définition de cet intermédiaire. — Théorie de l'institution. — Émission des obligations ou lettres de gage.
5. — Exemple. — Avantages de ce mode de prêt pour l'emprunteur et pour le prêteur.
6. — Conditions de succès. — Acceptation des obligations par les capitalistes.
7. — Conditions nécessaires pour que les obligations entrent dans la circulation.
8. — Éventualité d'un autre système, prévue dans le décret du 28 mars 1852.

2. Nous avons signalé dans l'*Introduction* les deux causes principales de l'accroissement continu de la dette hypothécaire. La première, c'est l'élévation du taux de l'intérêt de l'argent

prêté à la propriété foncière ; la seconde, c'est l'impossibilité où se trouve souvent le propriétaire de rembourser le capital intégral à l'échéance. Cette impossibilité existe surtout dans le cas où la somme prêtée a été employée à l'amélioration du sol, parce qu'alors l'emprunteur, obligé de la rendre à terme fixe, ne parvient à la faire reparaître qu'en un grand nombre d'années par l'accroissement successif des produits. De là la quantité relativement peu importante, sur le montant total de la dette inscrite, des emprunts contractés pour les besoins de l'industrie agricole.

3. Cet état de choses n'aurait pu cesser tant que les propriétaires se seraient trouvés directement en présence des capitalistes, qui ont besoin de compter, non-seulement sur un service régulier d'intérêts et sur un recouvrement *certain* des fonds par eux avancés, mais aussi sur un remboursement exact et *intégral* à une échéance généralement peu éloignée.

C'est dans le but de faire disparaître cet antagonisme que l'on a imaginé de créer, entre les propriétaires et les capitalistes, un *intermédiaire* qui soit à même de procurer aux uns, sur hypothèque, des fonds remboursables par amortissement, et de faire accepter aux autres, en échange de numéraire, des titres leur offrant le triple avantage d'une solidité parfaite, d'un service exact d'intérêts et d'une négociation facile.

4. Cet intermédiaire est une institution publique dont la fonction est double.

D'une part, elle reçoit les demandes d'emprunt qui lui sont adressées par les propriétaires, vérifie la valeur des biens offerts en garantie, réalise les prêts et reçoit son remboursement par annuités. Chaque annuité comprend, outre l'intérêt et les frais d'administration, une petite portion du capital, qui, par l'effet de l'intérêt composé, éteint la dette en un temps déterminé (art. 11). En vertu du décret du 28 mars 1852, le terme de la libération est déterminé lors de la création de chaque société.

D'autre part, l'institution émet des *obligations* ou *lettres de gage* (en allemand, *pfandbriefe*) pour une valeur nominative égale au montant des prêts effectués. A ces titres est attachée une hypothèque sur l'ensemble des immeubles affectés par les emprunteurs à la garantie des sommes qui leur ont été prêtées; ils se transmettent au porteur ou par voie d'endossement, et donnent droit à des intérêts servis par l'institution elle-même. L'argent, avancé en échange des lettres de gage, se recouvre, soit par la négociation, soit par le remboursement qui a lieu chaque année au prorata de la rentrée des sommes destinées à l'amortissement (art. 16).

5. Pour rendre cette théorie plus facile à saisir, prenons un exemple.

Un propriétaire d'immeubles veut emprunter 10,000 fr.: il adresse à l'institution une demande à laquelle il joint toutes les pièces propres à faire connaître la valeur de sa propriété. Cette valeur vérifiée, il est admis à souscrire un engagement hypothécaire, et, après l'accomplissement de certaines formalités, la somme lui est remise. A quoi est-il tenu? A verser pendant cinquante ans, s'il a choisi ce terme, une annuité de 500 fr., par exemple, c'est-à-dire une somme équivalente à l'intérêt légal ; et, au bout de ce temps, sa dette est complétement éteinte, à moins que, dans l'intervalle, il n'ait préféré se libérer par anticipation (art. 10).

Ce mode de remboursement offre à l'emprunteur un avantage évident.

Mais on se demande aussitôt comment l'institution peut lui procurer cet avantage. Le voici : au moment même de la réalisation du prêt, elle est autorisée à créer pour 10,000 fr. d'obligations; ces obligations négociées par elle remplissent immédiatement le vide qui s'est fait dans sa caisse. Sur la somme de 500 fr. qu'elle reçoit de l'emprunteur, elle prélève celle nécessaire pour servir l'intérêt aux porteurs; une autre fraction déterminée est mise de côté pour le remboursement annuel,

par voie de tirage au sort, d'un certain nombre d'obligations, et le surplus lui reste pour subvenir à ses frais d'administration, ou même, s'il y a lieu, à titre de bénéfice. Ainsi, l'institution prend vis-à-vis de ses créanciers, tant pour le service des intérêts que pour le remboursement du capital, des engagements correspondant à ceux que ses débiteurs ont pris vis-à-vis d'elle; et, pourvu seulement que ceux-ci remplissent les leurs, elle sera toujours en mesure de faire honneur aux siens.

6. On voit par là que tout le système repose sur l'acceptation des titres par les capitalistes ; sans cette condition vitale, l'institution ne pourrait plus, après l'épuisement de son propre capital, continuer ses opérations.

Or, quelles sont les raisons qui peuvent déterminer les capitalistes à lui prêter à des conditions différentes de celles qu'ils exigent ordinairement des emprunteurs, c'est-à-dire à accepter des valeurs n'ayant pas d'époque fixe d'exigibilité ? Il faut évidemment pour cela que l'institution leur offre des garanties et des facilités qu'ils ne rencontrent pas dans les simples particuliers, et c'est là ce qui explique la nécessité d'une législation spéciale qui soumette cette institution à certaines règles et lui accorde certains priviléges, à l'aide desquels elle peut obtenir un crédit que le droit commun serait impuissant à lui procurer.

7. Pour que les lettres de gage soient recherchées, trois conditions sont indispensables.

La première, c'est la solidité du gage hypothécaire. Pour obtenir ce résultat, il est essentiel d'astreindre l'institution à ne prêter en général que sur première hypothèque, jusqu'à concurrence d'une portion de la valeur de l'immeuble, et de lui donner les moyens de s'assurer cette priorité ;

La seconde, c'est la certitude répandue dans le public qu'elle pourra remplir ses engagements avec une parfaite régularité. A cet effet, il importait de l'investir vis-à-vis de ses

propres débiteurs de voies rapides d'exécution et de recouvrement ;

La troisième enfin, c'est la possibilité de transférer les obligations par un mode aisé et sans frais, tel que le transfert au porteur ou par endossement.

A ces conditions, on comprend que les capitalistes acceptent et même recherchent, en se contentant d'un intérêt modéré, les obligations du crédit foncier : car, si d'un côté ils perdent l'avantage d'une exigibilité à époque fixe, d'un autre côté, ils trouvent dans ces titres la facilité précieuse de recouvrer leur capital, quand cela leur convient, par la négociation.

8. Telle est, dans son ensemble, la théorie du décret du 28 février. C'est, comme on le voit, le système allemand; c'est la libération par amortissement.

Toutefois, nous devons le dire, le législateur ne s'est pas attaché irrévocablement à ce mode de crédit. Dans le décret du 28 mars rendu, comme celui du 28 février, sous l'empire du pouvoir dictatorial, et qui autorise la *Banque foncière de Paris*, il a délégué au pouvoir exécutif le droit d'admettre *tout autre système* qui lui serait proposé par cette compagnie dans l'intérêt des emprunteurs. L'art. 3, 3e alinéa de ce décret, porte, en effet, ce qui suit : « En vertu du présent décret, « les opérations de la Compagnie pourront, avec l'autorisation « du ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce (1), admettre *tout autre système*, ayant pour objet de faciliter les prêts sur immeubles et la libération des débiteurs. »

Dans un pays comme le nôtre, il était sage de ne point trop lier l'avenir au présent, et de laisser aux combinaisons nouvelles une suffisante facilité pour se produire.

---

(1) Dans les statuts de la compagnie, tels qu'ils ont été approuvés depuis ce décret, on lit ces mots : *avec l'autorisation du Gouvernement.*

SECTION II.

BASES DE L'ORGANISATION DU CRÉDIT FONCIER.

Sommaire.

9. — Motifs pour confier l'organisation du crédit foncier à l'Etat. — Motifs pour la faire reposer sur la base de l'association. — Cette dernière opinion a prévalu.

10. — Système d'une association unique. — Système de la pluralité des sociétés. — Le décret du 28 février et le décret du 10 décembre 1852.

9. L'une des questions les plus importantes que le législateur ait eu à se poser, en s'occupant de l'institution du crédit foncier, est celle de savoir à qui serait confié le soin d'organiser et de diriger cette institution. Dans plusieurs pays, notamment en Russie, elle a été fondée par l'Etat et placée sous sa direction exclusive. Mais, dans le plus grand nombre des pays allemands, elle repose sur la base de l'*association*.

Lors de l'enquête qui a eu lieu, en France, devant le conseil d'Etat, cette question a été mûrement examinée.

On a soutenu que l'institution du crédit foncier ne pouvait réussir et rendre des services réels à la propriété foncière, qu'à la condition d'être remise entre les mains de l'Etat. Que demande, a-t-on dit, l'agriculture? De l'argent à 3 p. 100, c'est-à-dire à un taux en rapport avec le revenu du sol. Or, l'Etat seul, qui ne cherche pas à spéculer, et qui a un personnel tout monté, pourrait offrir aux propriétaires cet avantage. Des entreprises particulières ne prêteront pas à un taux d'intérêt inférieur à 5 p. 100. Elles ne réussiront donc qu'imparfaitement et ne survivront pas aux crises qui se renouvellent si fréquemment dans notre pays (1).

---

(1) Voir l'*Enquête devant le conseil d'Etat*, p. 246 et 287, observations de MM. Glandaz et de Laboulie.

Mais cette opinion n'a point été partagée par le Gouvernement. Dans l'exposé des motifs du projet de loi soumis à l'Assemblée législative le 8 août 1850, M. Dumas, ministre de l'agriculture et du commerce, s'exprimait ainsi : « On a compris « que le pays ne doit pas rester toujours en tutelle, et qu'il « serait insensé d'imposer à l'Etat la charge de tout faire. « L'Etat doit se tenir dans une sphère plus élevée; son véri« table rôle consiste, non pas à se faire industriel, banquier ou « commerçant, mais à demeurer le surveillant et le protecteur « de toutes les branches du travail et de la richesse publique. « Pour les institutions de crédit foncier, son contrôle est à « coup sûr indispensable; mais lui en confier la direction, ce « serait lui imposer une trop grave responsabilité. »

La commission de l'Assemblée législative avait également écarté l'idée de confier à l'Etat l'organisation complète du crédit foncier.

La même pensée enfin a inspiré le décret du 28 février. Abordant une réforme encore inexpérimentée en France, le législateur a voulu, non pas créer les institutions, mais favoriser leur établissement. Il a seulement posé en principe qu'elles devraient se produire sous la forme de sociétés.

10. Le principe de l'association étant admis, devait-il y en avoir une seule ou plusieurs en France?

Pour faire prévaloir le système de l'unité de l'association, on a invoqué, lors de la rédaction du décret, les considérations que nous avons développées dans l'*Introduction*. « L'insti« tution du crédit foncier, a-t-on ajouté, doit être à la pro« priété ce que les banques sont à l'industrie. Or, que s'est-il « passé pour la Banque en 1848? La révolution de Février a « permis de réaliser une mesure depuis longtemps désirée, la « fusion des petites banques départementales avec la Banque « de France.

« Ces banques, formées dans des temps de calme, ont vécu « tant que le calme a duré. Mais lorsque la crise a éclaté, c'est-

« à-dire, dans le moment même où leur concours eût été le « plus utile au commerce, ces établissements, n'ayant que des « ressources et des capitaux insuffisants, ont été obligés de sus- « pendre leurs opérations, quelques-uns leurs paiements. Ils « n'ont été mis à l'abri d'une ruine complète que par leur fu- « sion dans la Banque, que l'on peut appeler maintenant à juste « titre Banque de France.

« N'est-ce pas là un exemple qui prouve combien il est im- « portant de faire jouir le crédit foncier, dès son début, de cet « immense avantage d'unité de direction, de centralisation, dont « la crise de Février a doté la Banque de France ? » (1)

Mais cette opinion fut combattue par des considérations qui parurent alors d'une très-haute gravité. Au moment d'expérimenter en France des institutions nouvelles, dont on n'était pas encore à même d'apprécier les effets, on ne jugea pas prudent de donner à une grande association un privilége qui embrasserait toute la surface du territoire. On craignit qu'elle ne pût pas surveiller, à de trop grandes distances, la sincérité des estimations, et l'on pensa que des statuts uniformes ne conviendraient point à de nombreux départements qui présentent de si grandes variétés dans leurs besoins et dans la situation de la propriété (2). Les sociétés allemandes sont toutes locales, et l'on signalait cette circonstance comme l'une des principales causes de leur succès.

Ces raisons ont déterminé le législateur à adopter le système de la pluralité des sociétés (art. 1 et 2). Mais après quelques mois d'expérience, on est revenu à l'idée d'un grand établissement central, « ayant son siége à Paris, ce vaste marché des « capitaux embrassant la presque totalité de la France, ayant « des succursales ou des directions dans chaque ressort de Cour

(1) *Voy.* p. 9 de notre *Plan d'organisation*, 1851.
(2) *Voy.* le rapport de M. Chégaray, p. 102.

« impériale, et émettant les obligations sur un type unique, « pour en faciliter la négociation (1). »

Tel a été l'objet du décret du 10 décembre, qui étend le privilége de la banque foncière de Paris, à laquelle il confère le titre de *Crédit foncier de France*, à tous les départements où il n'existe pas de société, et l'autorise, sauf l'approbation du Gouvernement, à s'incorporer celles de Marseille et de Nevers.

SECTION III.

DU MODE DE CONSTITUTION ET DE LA NATURE DES SOCIÉTÉS.

Sommaire.

11. Les sociétés de crédit foncier ne peuvent jouir des droits énumérés dans les lois spéciales qu'à la condition d'être autori-

---

(1) *Voy.* le rapport de M. de Persigny, ministre de l'intérieur, à l'Empereur, sur le décret du 10 décembre 1852. (*Moniteur* du 11 décembre.)

sées par décret impérial, le Conseil d'Etat entendu (art. 1). C'est là une mesure d'ordre public, qui est appliquée dans tous les pays où il existe des établissements de ce genre.

En exigeant cette autorisation, l'art. 1er du décret n'ôte point aux individus la liberté de fonder une société pour faire des prets sur les bases ordinaires, sans solliciter l'approbation du Gouvernement. Cette sorte d'industrie demeure libre comme toutes les autres industries; mais toute société non autorisée reste assujettie au droit commun. Elle ne profite pas des avantages qui résultent de la loi spéciale, elle n'est pas non plus soumise aux règles particulières que cette loi établit (1).

C'est dans ce sens qu'il faut interprêter l'art. 1er du décret du 28 février, ainsi conçu:

« Des sociétés de crédit foncier, ayant pour objet de fournir « aux propriétaires d'immeubles qui voudront emprunter sur « hypothèque, la possibilité de se libérer au moyen d'annuités « à long terme, peuvent être autorisées par décret du Président « de la République, le Conseil d'Etat entendu.

« Elle jouissent alors des droits et sont soumises aux règles « déterminées par le présent décret. »

12. Le décret ne s'occupe pas de la forme des sociétés. Elles peuvent être anonymes, en commandite, en nom collectif, civiles ou commerciales (2). Sous ce rapport, elles sont régies par les principes du droit commun.

13. Quant à leur nature, l'art. 2 du décret porte: « L'autorisation est accordée, soit à des sociétés d'emprunteurs, soit « à des sociétés de prêteurs. »

Pour comprendre le sens véritable de cet article, il faut se reporter aux sociétés allemandes.

---

(1) *Voy.* le rapport de M. Stourm au Conseil d'Etat, p. 28.

(2) *Voir* la circulaire adressée, le 15 avril 1852, par M. le Ministre de l'intérieur aux préfets.

14. En Allemagne, toutes les institutions de crédit foncier se divisent en deux groupes.

Les unes sont créées et administrées par les propriétaires eux-mêmes, qui s'associent pour emprunter, sans aucune vue de spéculation, dans le but unique de se procurer de l'argent à meilleur marché et plus facilement remboursable. Telles sont les sociétés du Wurtemberg, de la Prusse, de la Saxe, de la Pologne, de l'Autriche, du Hanovre, etc.

Les autres sont créées dans l'intérêt des prêteurs autant que dans celui des emprunteurs. Elles sont formées et dirigées par des compagnies financières qui, tout en rendant service aux propriétaires, se proposent de tirer profit de leurs opérations. Telles sont la banque hypothécaire de Bavière, la caisse hypothécaire de Bruxelles, etc.

Les établissements du premier groupe, ou *sociétés d'emprunteurs*, constituent plutôt des *agences de prêt et d'emprunt* que des banques ; ils ne créent jamais de billets. Les seuls titres qu'ils émettent sont des *lettres de gage*. Dans quelques États, ces titres sont remis aux emprunteurs, auxquels on laisse le soin de les négocier eux-mêmes. Dans d'autres, l'association se charge de la négociation et donne à l'emprunteur du numéraire. Ce numéraire lui est fourni par les capitalistes qui veulent placer leurs fonds en lettres de gage.

Mais, soit qu'elles remettent du papier à l'emprunteur, soit qu'elles lui donnent de l'argent, ces sociétés, on le voit, ne font aucun bénéfice ; elles sont comme des officiers publics chargés, d'un côté, de délivrer aux propriétaires le crédit qui peut être ouvert à leur immeuble, chargés d'un autre côté, d'éviter au capitaliste le soin d'examiner la solidité du gage et l'embarras de poursuivre son remboursement. Elles emploient la redevance annuelle au service des intérêts dus aux porteurs, à la composition du fonds d'amortissement et du fonds de réserve, et elles ne conservent que la somme strictement nécessaire pour couvrir les frais d'administration.

Les établissements du second groupe, autrement dits *sociétés de prêteurs*, ont au contraire plutôt le caractère de *banques*, Ils possèdent un capital de garantie fourni par des actionnaires. A l'aide de ce capital, ils peuvent, dès le début, donner de l'argent à l'emprunteur. Mais ce qui les distingue essentiellement des premiers, c'est que, sur l'annuité qui leur est payée, ils exercent une retenue destinée à servir les intérêts dus au fonds de garantie, et même à distribuer des dividendes aux actionnaires.

Cette dernière sorte d'association est la moins répandue en Allemagne.

15. Le premier projet sur le crédit foncier, présenté par le Gouvernement à l'Assemblée législative, le 8 août 1850, tout en laissant voir une préférence marquée pour les sociétés d'*emprunteurs*, ne désignait spécialement aucune espèce particulière de société.

L'art. 1er portait d'une manière générale : Les sociétés « de crédit foncier, autorisées par le Gouvernement, jouissent « des droits et sont soumises aux règles déterminées par la « présente loi. »

Dans l'exposé des motifs qui précède ce projet, on lit ce qui suit :

« Ira-t-on jusqu'à prévoir si l'association se composera ex- « clusivement d'emprunteurs, ou si elle admettra des capi- « talistes? Nous n'avons point compris ainsi la mission du « législateur. Réduire à un seul type des établissements des- « tinés à fonctionner au milieu de contrées qui présentent « des divergences si marquées sous le rapport des besoins, « des habitudes et de la constitution de la propriété, ce serait « en compromettre l'existence. »

16. Le projet de la commission nommée par l'Assemblée législative procède autrement. Ainsi que nous l'avons dit précédemment (Voy. l'*Introduction*), l'art. Ier de ce projet spécifie trois sortes de sociétés *anonymes* auxquelles l'autorisation

peut être accordée. Ce sont : 1° les *agences* de vérification et de garantie, ou sociétés d'emprunteurs ; 2° les *caisses* de *garantie* et de prêt immobilier, ou sociétés des prêteurs; 3° les *banques* de crédit immobilier.

L'idée de cette dernière espèce de sociétés, qui n'est qu'une variété des sociétés de prêteurs, appartient à M. Martin (du Loiret). Empruntée à la constitution de certaines banques américaines et à celle de plusieurs de nos compagnies d'assurances, cette combinaison consistait dans la constitution : 1° d'un premier capital en numéraire; 2° d'un second capital, égal au premier, formé par le dépôt de titres de rentes sur l'Etat. La banque ainsi constituée devait être autorisée à émettre une somme de billets égale au montant cumulé du double capital versé ou déposé par les actionnaires, et ces billets, toujours payables à présentation, étaient destinés à faire à la propriété foncière des prêts, sur hypothèque, remboursables par amortissement à long terme.

Ce système s'annonçait comme devant produire de beaux bénéfices à la banque, et pouvant ainsi lui permettre de réduire considérablement le taux de l'intérêt. Ces bénéfices provenaient de ce que la banque prêtait avec un papier non productif d'intérêts à sa charge, tandis qu'elle recevait en échange des obligations hypothécaires qui en produisaient à son profit, et de ce qu'indépendamment de ces intérêts, les actionnaires percevaient le revenu de la portion du capital conservé en rentes sur l'Etat (1).

---

(1) Ce système, qui n'avait été adopté par la commission qu'après de vifs débats, a été reproduit, depuis le décret, par son auteur. En 1852, M. Martin demanda l'autorisation d'en faire l'application, sur une grande échelle, par la création d'un *comptoir général du crédit foncier*. Habilement développé dans une brochure de M. Duplan, sous le titre de *Système fiduciaire à double mouvement*, le projet de M. Martin avait reçu quelques impor-

17. Cette réduction des sociétés à trois formes ainsi déterminées avait l'inconvénient, dans une matière inconnue, de paralyser l'apparition des combinaisons nouvelles qui auraient pu se produire. Aussi le Gouvernement persista-t-il dans la pensée de ne décrire dans la loi aucun système de crédit foncier. Le décret se borne à dire, d'une manière générale, qu'elles peuvent être formées entre emprunteurs ou entre prêteurs.

18. On s'est demandé si une association *mixte*, c'est-à-dire, dans laquelle il y aurait tout à la fois des emprunteurs et des prêteurs appelés à en faire partie, serait admise au bénéfice de l'autorisation. Nous n'hésitons pas à répondre affirmativement. L'esprit du décret est de laisser la plus grande latitude pour la formation des sociétés. Il ne saurait d'ailleurs s'en former une seule qui, qualifiée d'après son caractère prédominant, ne puisse recevoir l'une ou l'autre des dénominations énoncées dans l'art. 2 du décret.

Au surplus, M. le ministre de l'intérieur, dans sa circulaire du 15 avril, s'exprime de manière à lever toute espèce de doute :

---

tantes modifications, et notamment on y avait ajouté, à côté des billets au porteur, une émission et une négociation de lettres de gage qui, recomposant le fonds de garantie, permettaient une seconde création de billets jusqu'à concurrence de moitié, et ouvraient ainsi un horizon infini aux opérations de la banque.

La nouvelle proposition de M. Martin fut soumise à la commission chargée de donner son avis sur les demandes d'autorisation ; mais, sur notre rapport, elle fut repoussée. La commission pensa qu'une combinaison dont le succès reposait entièrement sur l'acceptation *immédiate* de billets au porteur comme numéraire et sur la négociation de rentes *au pair*, même en temps de crise, n'était pas en position de tenir les promesses faites par son auteur, et qu'elle courrait le risque d'aboutir promptement à la liquidation ou au papier-monnaie. Elle ne pouvait d'ailleurs être autorisée dans les termes où elle se produisait sans porter atteinte au privilége de la Banque de France.

« Il faudrait bien, dit-il, se garder de voir, dans ces dernières « expressions employées par l'article 2 du décret, la pensée « d'une définition qui exclurait tout système de société au- « quel la qualification légale ne pourrait point s'appliquer avec « une rigoureuse exactitude. Dans la pensée du législateur, « toutes les sociétés, quelles qu'elles soient, peuvent se rame- « ner à deux types : ou bien elles fonctionnent dans l'intérêt « exclusif des emprunteurs, sans retenir aucun bénéfice pour « elles-mêmes, ce sont *les sociétés d'emprunteurs ;* ou bien, « constituées par des actionnaires, elles font un bénéfice sur « leurs opérations, ce sont *les sociétés de prêteurs.* Mais, en « les caractérisant à ce double point de vue, le législateur n'a « entendu repousser aucune combinaison, pourvu qu'elle soit « en harmonie avec les bases fondamentales fixées par le dé- « cret. »

19. En réalité, l'art. 2 du décret n'a reçu qu'une exécution partielle. Il ne s'est point établi de société d'emprunteurs. Les trois sociétés autorisées, dont le privilége s'étend à toute la France, sont des sociétés de prêteurs.

Toutefois, les emprunteurs y sont appelés, dans certains cas, à prendre part aux bénéfices. Ainsi, lorsque le fonds de réserve, qui est fourni par un prélèvement annuel sur les bénéfices, a atteint une certaine proportion, ce prélèvement cesse de lui profiter, il est employé au profit des emprunteurs et affecté à éteindre une partie de leur dette, d'après un règlement arrêté par le conseil d'administration (Art. 105, Statuts du *Crédit foncier de France*).

SECTION IV.

DE LA CIRCONSCRIPTION ET DU PRIVILÉGE DES SOCIÉTÉS.

Sommaire.

20. — *Circonscription.* — Texte de l'art. 3. — Ses motifs.
21. — *Privilége.* — Projet de la commission législative.

20. En adoptant, par l'art. 1er du décret, le principe de la pluralité des sociétés, le législateur devait naturellement décider que chacune d'elles ne pourrait faire d'opérations que sur une surface déterminée. « Les sociétés, dit l'art. 3, sont restreintes à des circonscriptions territoriales que le décret d'autorisation déterminera. » En effet, permettre à des sociétés de se faire concurrence sur le même terrain, c'eût été les exposer à des périls certains.

Quant à la détermination des circonscriptions, il appartenait évidemment au Gouvernement de la faire, lors de chaque demande d'autorisation, en ayant égard aux conditions générales de la propriété dans les divers départements, aux relations des localités entre elles et aux divers genres de produits du sol (Circulaire du 15 avril 1852).

21. Le décret n'indique pas si, dans l'étendue de leur circonscription, les sociétés devront jouir d'un privilége exclusif. L'art. 48 du projet de la commission contenait, sur ce point, la disposition suivante :

« Il ne pourra être accordé d'autorisation, pour chaque cir-
« conscription, qu'à un seul des établissements auxquels se rap-
« porte la présente loi. Mais *une loi postérieure* pourra déroger
« à cette disposition et autoriser la création d'établissements
« nouveaux en concurrence de ceux qui auraient d'abord été
« autorisés seuls. »

La commission, suivant son honorable rapporteur (page 105 du rapport de M. Chégaray), attachait beaucoup d'importance à cette disposition. Il lui paraissait dangereux de multiplier, surtout dans les premiers temps, des établissements agissant dans la même sphère, et qui, stimulés par la concurrence, pourraient s'écarter des règles d'une prudence rigide, afin de s'enlever mutuellement des affaires. Toutefois, elle ne voulait

pas engager l'avenir et elle réservait à une loi postérieure le soin d'autoriser cette concurrence, si l'expérience venait à démontrer qu'elle est plutôt utile que nuisible à l'intérêt général.

22. Cette disposition, dont la seconde partie, on le voit, diminue considérablement l'importance du privilége conféré par la première, ne se retrouve pas dans le décret. Il faut en conclure qu'il a entendu conserver au Gouvernement la faculté d'accorder l'autorisation à plusieurs sociétés dans la même circonscription. Mais c'est une faculté, nous l'avons déjà dit (Voy. l'*Introduction*), dont la prudence commandait de ne point user, au moins pendant un certain temps, sous peine de compromettre le succès des nouveaux établissements.

23. Au surplus, toutes les questions de privilége et de circonscription sont résolues, à l'heure qu'il est, pour un intervalle de vingt-cinq années. En effet, la société de Marseille est autorisée avec un privilége qui s'étend à tout le ressort de la Cour impériale d'Aix, c'est-à-dire aux départements des Bouches-du-Rhône, du Var et des Basses-Alpes. La société de Nevers possède également une circonscription privilégiée, qui comprend les départements de la Nièvre, du Cher et de l'Allier.

Enfin, la *Banque foncière de Paris*, dont le privilége comprenait le ressort de la Cour d'appel (Seine, Seine-et-Oise, Seine-et-Marne, Eure-et-Loire, Aube, Marne, Yonne), a depuis obtenu, sous le titre de *Crédit foncier de France*, l'extension de ce privilége aux quatre-vingts autres départements. Cela résulte de l'art. 1er de la convention du 18 octobre et de l'art. 2 du décret du 10 décembre, qui approuve cette convention.

Le second alinéa de ce dernier article va même plus loin, et porte ce qui suit : « La compagnie pourra, sauf l'approbation « du Gouvernement, s'incorporer les sociétés de crédit foncier « établies. »

SECTION V.

DU CONCOURS DE L'ÉTAT ET DES DÉPARTEMENTS.

Sommaire.

24. — Subventions accordées aux sociétés allemandes.
25. — Nécessité en France du concours de l'Etat. — Premier projet du Gouvernement. — Garantie limitée des obligations en capital et intérêts.
26. — Rejet de cette garantie par la commission législative.
27. — Abandon de ce système par le Gouvernement. — Nouveau mode de concours de l'Etat et des départements. — Texte de l'article 5 du décret.
28. — Motifs de cet article.
29. — Exécution qu'il a reçue en ce qui concerne l'affectation d'une somme à l'achat d'obligations.
30. — Exécution qu'il a reçue en ce qui concerne la subvention de dix millions.

24. En Allemagne, la plupart des établissements de crédit foncier ont été dotés par l'Etat. La première association qui s'y est établie, celle de Silésie, reçut de Frédéric II une subvention de 300,000 thalers (1,125,000 francs), à 2 pour 100, qui, au moyen du placement à 5 pour 100, lui valut un bénéfice net de 3 pour 100 (1). Des dotations ont également été accordées aux sociétés de Gallicie, de Saxe et de Posen.

25. En France, on a généralement compris que, bien que l'Etat ne se chargeât pas lui-même de la création et de la direction des établissements de crédit foncier, il devait néanmoins leur prêter son concours sous une forme quelconque.

Le Gouvernement avait d'abord songé à imposer à l'Etat et aux départements la garantie, dans certaines limites, du capital et des intérêts des lettres de gage. Cette idée, empruntée à la fondation des comptoirs d'escompte, fut formulée dans un avant-projet soumis au conseil d'Etat. Ecartée par ce conseil,

(1) *Voy.* notre rapport à M. Dumas, p. XXVII.

elle fut néanmoins reproduite, dans le projet présenté à l'Assemblée législative (1) par M. Dumas, mais seulement comme facultative et comme subsidiaire.

Voici comment elle est expliquée dans l'exposé des motifs : « Il nous paraît bien difficile d'admettre qu'après l'épuisement « du fonds de réserve, après l'expropriation de l'immeuble « hypothéqué, après l'exercice de l'action personnelle sur les « autres biens du débiteur, la société ne soit pas entièrement « désintéressée. Aussi n'est-ce pas tant pour compléter la sû« reté du gage que pour rendre sa suffisance éclatante à tous « les yeux que le Gouvernement a cru devoir, sinon exiger, « du moins permettre de placer derrière l'immeuble, derrière « la personne de l'emprunteur, un dernier garant dont la sol« vabilité ne puisse être mis en doute, le département et même « l'Etat. »

26. Ces raisons n'ont point été accueillies par la commission législative. Comme le conseil d'Etat, elle repoussa cette garantie. La commission jugea qu'elle était *inutile* à raison des autres sûretés accumulées dans le projet, *injuste* envers les contribuables non emprunteurs, et enfin *dangereuse* pour les finances de l'Etat, soit en temps de crise, soit à raison de la négligence qu'elle introduirait dans l'administration des sociétés.

---

(1) Voici les articles 3 et 4 de ce projet :

Art. 3. Lors de la formation des sociétés autorisées, le département et l'Etat *pourront* garantir, chacun *jusqu'à concurrence d'un tiers*, le remboursement des obligations en capital et en intérêts.

Art. 4. Tout porteur d'obligations, en cas de non-paiement des intérêts ou du capital, aura droit de poursuivre la société. A défaut de paiement par elle, il pourra, à l'égard des sociétés constituées en vertu de l'article 3, exercer, contre le département d'abord, au besoin et ensuite contre l'Etat, dans la proportion de la garantie de chacun d'eux, son recours pour les deux tiers de l'obligation à lui souscrite.

Quelle serait d'ailleurs, disait-on, la position de l'Etat après avoir remboursé? Subrogé aux droits des sociétés, il serait inévitablement conduit ou à décréter le *cours forcé*, c'est-à-dire le papier monnaie, ou à ordonner l'expropriation en masse des emprunteurs qui ne paieraient pas, et à assumer sur lui les haines que de pareilles mesures exciteraient dans le sein des populations (1).

27. Frappé de ces considérations, le Gouvernement a fait disparaître du décret la garantie de l'Etat et des départements. Cependant, il a pensé que leur concours ne devait pas être rejeté d'une manière absolue, et le décret du 28 février promet ce concours sous la double forme d'un crédit sur lettres de gages et d'une subvention.

L'art. 5 est ainsi conçu :

« Pour faciliter les premières opérations des sociétés, l'Etat « et les départements peuvent acquérir une certaine quantité « de lettres de gage.

« La loi de finance fixera, chaque année, le maximum des « sommes que le trésor pourra affecter à cet emploi.

« La répartition en sera faite par le décret d'autorisation « de chaque société.

« Le même décret déterminera, en outre, la part qui sera « attribuée à la société sur le fonds de 10 millions affecté à « l'établissement des institutions de crédit foncier par l'article « 7 du décret du 22 janvier dernier. »

28. Les trois premiers alinéas de cet article ouvrent, ainsi que nous venons de le dire, une sorte de crédit aux sociétés; ils leur promettent un prêt sur hypothèque, garanti par la remise d'une valeur équivalente en obligations productives d'intérêt. On aperçoit facilement que ce mode de concours n'offre

---

(1) Rapport de M. Chégaray, p. 67 et suiv.

aucun des inconvénients qui pouvaient résulter de la garantie des obligations en capital et intérêts.

Il est loin cependant d'être sans efficacité. La protection publique ainsi accordée à une société par l'Etat, qui consent à devenir le premier porteur de ses valeurs, est de nature à donner à tous le signal de la confiance et à assurer promptement le crédit des obligations (1).

29. En exécution de cette disposition, la loi de finances du 8 juillet 1852 (article 24) a fixé à 10 millions la somme que l'Etat pourra affecter, en 1853, à l'acquisition des lettres de gage. Dans sa circulaire du mois d'août 1852, M. le directeur de l'agriculture et du commerce engage les préfets à demander aux conseils généraux s'ils ne jugeraient pas convenable de voter une certaine somme destinée à l'achat des lettres de gage qui pourraient être émises par les sociétés dans les départements. Mais, il faut le dire, les ressources de nos départements sont tellement limitées qu'un petit nombre de conseils généraux ont pu faire une réponse favorable au vœu exprimé par l'administration.

30. La subvention de 10 millions promise par le dernier alinéa de l'article 5 est indiquée comme devant provenir de l'exécution de l'article 7 du décret du 22 janvier 1852. Ce décret porte, dans son article 1er, que « les biens meubles et im- « meubles, qui ont été l'objet de la donation faite le 7 août « 1830 par le roi Louis-Philippe, sont restitués au domaine « de l'Etat. »

D'après l'article 7 du même décret, sur le produit de ces biens, « 10 millions seront affectés à l'établissement d'insti- » tutions de crédit foncier, dans les départements qui réclame-

---

(1) Cette idée a été prise dans le *plan d'organisation* de l'association centrale (*Voy.* notre rapport, p. 15, 1851).

« ront cette mesure, en se soumettant aux conditions jugées « nécessaires. »

Un décret postérieur, en date du 27 mars, substitue à la vente immédiate de ces biens celle de diverses forêts qui faisaient antérieurement partie du domaine de l'Etat, et décide qu'il en sera aliéné jusqu'à concurrence de 35 millions pour effectuer les dotations promises par le décret du 22 janvier.

Enfin, le décret du 10 décembre porte dans son article 3 : « Il est accordé, en vertu du décret du 27 mars dernier, à « la société du *Crédit foncier de France*, une subvention de « 10 millions de francs, qui sera versée proportionnellement « à l'importance des prêts effectués. »

TITRE II.

DES PRÊTS FAITS PAR LES SOCIÉTÉS DE CRÉDIT FONCIER.

Division de ce titre.

31. La fonction des sociétés de crédit foncier consiste principalement dans deux sortes d'opérations :

Elles font des prêts remboursables par annuités;

Elles émettent des obligations.

Le titre II du décret traite des prêts.

Parmi ses dispositions, les unes sont relatives à la réalisation des prêts, les autres concernent la libération des emprunteurs.

SECTION Ire.

DES RÈGLES RELATIVES A LA RÉALISATION DES PRÊTS.

32. Nous diviserons ces règles en deux catégories : la première comprendra les conditions générales des prêts; dans la seconde, nous nous occuperons de leur mode de réalisation.

Sommaire.

§ 1. — *Conditions générales des prêts.*

33. — Deux règles sont imposées aux sociétés pour la sûreté des prêts.
34. — *Première règle* : Elles doivent prêter sur première hypothèque. — Texte et explication de l'article 6. — Cas où il existe des créanciers antérieurs.

35. — Sens des mots : *créanciers antérieurs.*
36. — Moyen d'assurer l'extinction de leurs créances.
37. — Procédure proposée par la commission législative pour les éteindre au moment du prêt.
38. — Rejet de cette procédure par le décret.
39. — Subrogation de la société dans les droits des créanciers remboursés.
40. — Le remboursement doit être intégral.
40 *bis.* — Retenue d'une *valeur suffisante.* — Sens de ces mots.
41. — Renvoi d'une question.
42. — Situation de la société subrogée vis-à-vis des créanciers intermédiaires.
43. — *Quid* à l'égard des créanciers postérieurs au décret ?
44. — *Quid* à l'égard des créanciers antérieurs ? — Motifs qui militent en faveur de ceux-ci.
45. — Réfutation de ces motifs.
46. — Solution de la question par une distinction entre les droits que la société tient de l'obligation et ceux qu'elle tient de la subrogation.
47. — Droits qu'elle tient de l'obligation.
48. — Droits qu'elle tient de la subrogation.
49. — Résumé de la discussion. — Opinion de Pothier.
50. — Conseil aux sociétés.
51. — Exceptions à la règle que les sociétés ne peuvent prêter que sur première hypothèque. — Art. 3 de la loi du 10 juin 1853.
52. — Motifs de ces exceptions.
53. — Amendements de MM. Curnier et de Veauce. — Rejet de ces amendements.
54. — La loi du 10 juin pose le principe d'une nouvelle exception : prêts aux départements et aux communes.
55. — Amendements de MM. de Bussière et Millet, tendant à autoriser les sociétés de crédit foncier à faire des prêts sans hypothèque. — Rapport de M. Debelleyme. — Rejet de l'amendement comme inutile.
56. — *Seconde règle :* Le prêt ne peut excéder la moitié de l'immeuble. — Motifs. — Projet de la commission législative. — Rejet.
57. — Renvoi aux statuts de divers points et notamment du *minimum* des prêts.
58. — Dispositions des statuts des sociétés autorisées sur ces points.

§ 2. — *Du mode de réalisation des prêts.*

59. — Demande d'emprunt. — Titres à produire.
60. — *Instruction de la demande.* — Capacité de l'emprunteur. — Son état civil. — Sa position de fortune. — Sa moralité.
61. — Vérification des biens.
62. — Etablissement de la propriété.
63. — Situation hypothécaire.
64. — Moyens d'assurer la priorité de rang à la société sur un immeuble grevé.
65. — *Quid* s'il existe une hypothèque légale inscrite ? — Subrogation. — Mainlevée.
66. — Comment la mainlevée peut être obtenue. — Texte de l'art. 9.

§ 1. — *Conditions générales des prêts.*

53. Indépendamment des conditions particulières qui peuvent être insérées dans les statuts ou dans les contrats, la loi assujettit les prêts faits par les sociétés à certaines règles générales, dont l'observation a été considérée comme étant d'ordre public.

Ces règles sont :

1° L'obligation imposée aux sociétés de ne prêter que sur première hypothèque, sauf les exceptions déterminées par la loi ;

2° Celle de ne faire aucun prêt qui excède la moitié de la valeur de la propriété.

Le décret du 28 février prescrivait une troisième règle, celle de purger : 1° l'hypothèque légale, sauf le cas de subrogation par la femme à cette hypothèque; 2° les actions résolutoires ou rescisoires, et les priviléges non inscrits (art. 8). Mais cette règle a été abrogée par l'art. 2 de la loi du 10 juin

1853, qui déclare la purge facultative pour les sociétés (Voy. *infrà*, tit. V, chap. 1).

34. *Première règle.* — Voici le texte de l'art. 6 du décret :

« Les sociétés de crédit foncier ne peuvent prêter que sur « première hypothèque.

« Sont considérés comme faits sur première hypothèque les « prêts au moyen desquels tous les créanciers antérieurs doi- « vent être remboursés en capital et intérêts.

« Dans ce cas, la société conserve entre ses mains valeur « suffisante pour opérer ce remboursement. »

Quelque restriction qu'elle apporte aux opérations des sociétés, l'interdiction de prêter autrement que sur première hypothèque devait être posée en principe. Cette règle, pratiquée en Allemagne, était nécessaire pour inspirer au public une entière confiance dans la solidité des placements sur lettres de gage.

Toutefois, on ne pouvait aller jusqu'à imposer aux sociétés l'obligation de ne prêter que sur des biens libres de toute hypothèque. Si les immeubles déjà grevés eussent dû être dépourvus de tout crédit, le décret aurait manqué son but immédiat, la conversion de la dette hypothécaire. Dans les premiers temps surtout, il est évident que la plupart des demandes d'emprunts doivent provenir de propriétaires placés dans les liens d'obligations antérieures et menacés d'un remboursement auquel ils ne peuvent satisfaire. Aussi l'article 6 permet-il aux sociétés d'accueillir ces demandes; il considère même ces sortes de prêts comme faits sur première hypothèque, mais à une condition, c'est que la somme prêtée soit employée à rembourser tous les créanciers antérieurs en capital et intérêts, afin d'assurer à la société le premier rang.

35. Que doit-on entendre par ces mots : *créanciers antérieurs ?* Si on les prenait à la lettre, on pourrait croire qu'il s'agit de tous les créanciers inscrits à *une date antérieure au prêt effectué* par la société, de manière que celle-ci, lorsqu'elle usera des priviléges qui lui sont accordés par le décret, ne

puisse jamais se trouver en conflit avec aucun droit acquis sur l'immeuble.

Supposons, par exemple, que, sur un bien valant 100,000 fr., il existe trois créances inscrites : l'une de 22,000 fr., l'autre de 18,000 fr., la troisième de 10,000 fr., et que le propriétaire demande à emprunter 22,000 fr. à la société, pour rembourser la créance inscrite au premier rang. Dans ce système, la société ne pourrait pas lui prêter cette somme; elle ne pourrait que lui offrir 50,000 fr., dont 22,000 fr. seraient immédiatement employés à l'extinction de la première créance, et dont le surplus serait mis en réserve pour éteindre les deux autres.

Mais cette interprétation, qui rendrait onéreux et le plus souvent impossibles les prêts sur les biens déjà hypothéqués, n'est point celle qu'il faut donner à notre article. Par les mots *créanciers antérieurs*, il faut entendre les créanciers qui *primeraient* la société. L'*antériorité* s'applique ici au *rang* d'inscription et non à la *date* de la créance. La seule chose que le législateur ait voulu assurer à la société, c'est le premier rang; mais il n'a point exclu l'éventualité de son concours, lors de l'ouverture de l'ordre, avec des créanciers *postérieurs en rang* au créancier que ses fonds sont destinés à rembourser. Dans ce cas, le *premier rang* lui est assuré par la subrogation, et la faculté qui lui est accordée par l'art. 28 du décret, de se faire payer avant l'ordre, lui garantit suffisamment le prompt recouvrement de sa créance.

Ainsi, reprenant l'exemple ci-dessus, nous dirons : Le propriétaire a-t-il besoin de 22,000 fr. pour rembourser la première créance inscrite, la société peut les lui prêter, pourvu que le montant du prêt serve à éteindre cette créance et que l'établissement puisse être ainsi subrogé dans les droits, priviléges ou hypothèque du créancier remboursé. Demande-t-il les 18,000 fr. nécessaires pour rembourser la deuxième créance, la société alors doit lui prêter 40,000 fr., dont 18,000 fr. sont employés à l'extinction de cette créance et dont 22,000

fr. sont mis de côté pour payer le créancier inscrit en première ligne. C'est seulement dans le cas où le propriétaire serait dans nécessité de payer d'abord la créance de 10,000 fr., inscrite au troisième rang, qu'il devrait emprunter 50,000 fr., afin que la société, en réservant les valeurs nécessaires pour payer les deux premières créances, s'assurât ainsi le premier rang et accomplît le vœu de la loi.

L'article 6 a été interprété dans ce sens par M. le ministre de l'intérieur, qui, dans sa circulaire du 15 avril 1852, s'exprime ainsi : « Est-ce à dire, cependant, que les biens déjà « grevés ne puissent obtenir aucun prêt? Non, sans doute, « pourvu que la société rembourse les créanciers *qui la prime-* « *raient.* » Enfin, l'art. 63 des statuts du *Crédit foncier de France*, approuvés par le Gouvernement, ne laisse place à aucune équivoque, lorsqu'il porte : « Sont considérés comme « faits sur première hypothèque les prêts au moyen desquels « doivent être remboursées des créances déjà inscrites, lorsque, « par l'effet de ce remboursement, l'hypothèque de la compa- « gnie *vient en première ligne et sans concurrence.* » Ces dernières expressions seraient évidemment un non-sens, si la créance de la société était *la seule* qui grevât l'immeuble hypothéqué.

36. Le décret ne s'en rapporte pas au débiteur du soin de faire l'emploi. De peur que la société n'éprouve quelque mécompte, il lui enjoint de conserver entre ses mains valeur suffisante pour opérer le remboursement des créances qui la priment.

Cette valeur peut être versée immédiatement au créancier, si l'échéance est arrivée ou s'il consent à recevoir son remboursement. Dans le cas où ce remboursement ne peut avoir lieu à l'instant, la société la retient pour la verser lorsque le moment sera venu, et alors seulement elle prendra le rang et les droits du créancier remboursé.

37. Pour opérer plus promptement la conversion de la dette

hypothécaire, la commission législative avait eu l'idée de contraindre les créanciers à recevoir leur remboursement avant l'échéance, lorsque le terme n'aurait pas été stipulé en leur faveur. Les art. 10 et 11 du projet soumis à l'Assemblée organisaient une procédure sommaire à cet effet. Voici le texte de ces deux articles :

« Art. 10. Dans le cas prévu par les deux articles précé-« dents, le propriétaire emprunteur peut, à ses frais, sommer « les créanciers, qu'il s'agit de désintéresser, de se présenter « dans les bureaux de l'établissement ou dans l'étude du no-« taire, à l'effet d'y recevoir les sommes qui leur sont dues. « Cette sommation doit être faite à un délai de dix jours, aug-« menté, s'il y a lieu, à raison des distances, conformément à « l'art. 1033 du Code de procédure civile; le tout sans préju-« dice du droit des créanciers de se prévaloir, si bon leur sem-« ble, du terme stipulé en leur faveur.

« Faute, par les créanciers ou l'un d'eux, de s'être présen-« tés au jour indiqué pour le paiement, les sommes qui leur « sont dues sont déposées à la caisse des dépôts et consigna-« tions. Dans la huitaine, le débiteur cite ses créanciers en va-« lidité de la consignation devant le tribunal de la situation des « biens hypothéqués. La consignation, déclarée valable, em-« porte la libération du débiteur et la subrogation de l'établis-« sement de crédit immobilier dans les priviléges et hypo-« thèques des créanciers.

« Art. 11. Sur la production du jugement passé en force de « chose jugée, l'établissement remet, s'il y a lieu, au débiteur « la portion des lettres de gage ou de leur produit, excédant « ce qui a été nécessaire pour désintéresser les créanciers. »

38. Le décret du 28 février n'a point reproduit ces dispositions. Le législateur a pensé que, contraindre les créanciers, même lorsque le terme n'était pas stipulé en leur faveur, à recevoir inopinément leur remboursement avant l'échéance, c'était agir contrairement à l'esprit, si ce n'est à la lettre des

conventions, que c'était exposer ces créanciers à des pertes d'intérêt, donner naissance à des procès sur la question de savoir en faveur de qui le terme avait été stipulé, et occasionner, pour l'obtention d'un jugement sur la validité de la consignation, des frais toujours onéreux pour la partie qui aurait à les supporter. La plus entière liberté a donc été laissée aux créanciers de refuser leur remboursement avant l'échéance.

39. Soit que le remboursement ait lieu au moment du prêt, soit qu'il ait lieu plus tard, la société devra, en versant les fonds, se faire consentir une antériorité, ou se faire subroger dans les droits, priviléges ou hypothèque du créancier désintéressé.

Cette subrogation n'a pas lieu de plein droit : elle est purement conventionnelle, conformément à l'art. 1250, C. Nap. Il est même bon de remarquer qu'il ne s'agit nullement de la subrogation qui s'opère dans les termes du premier alinéa de cet article, c'est-à-dire de celle qui a lieu, en l'absence du débiteur, par une convention avec le créancier. C'est là une simple acquisition de créance qui ne rentre pas dans le cercle des opérations des sociétés de crédit foncier. Il s'agit de la subrogation qui a lieu avec le concours du débiteur, suivant les termes du deuxième alinéa de l'art. 1250. En conséquence, il faut, pour qu'elle soit valable, « que l'acte d'emprunt et la « quittance soient passés devant notaire ; que, dans l'acte d'em« prunt, il soit déclaré que la somme a été empruntée pour faire « le paiement, et que, dans la quittance, il soit déclaré que le « paiement a été fait des deniers fournis à cet effet par le nou« veau créancier. » Les sociétés devront avoir soin de remplir ces formalités.

40. Une autre règle à observer, c'est que le remboursement du créancier antérieur doit être intégral : autrement le crédit foncier n'aurait pas le premier rang. Par suite, lorsque l'emprunt est destiné à rembourser, non un créancier de l'emprunteur, mais un créancier inscrit sur un précédent propriétaire,

il est prudent d'exiger également que ce créancier soit entièrement désintéressé, de peur qu'il ne vienne, aux termes de l'art. 1252, C. Nap., prétendre un droit d'antériorité.

40 *bis*. Lorsque le remboursement du créancier doit s'effectuer après la réalisation du prêt, la société retient, dit notre article, une valeur *suffisante* pour l'opérer. Pour une société qui prêterait en lettres de gage, cette valeur pourrait consister en lettres de gage. Si la société prête du numéraire, la valeur retenue ne peut évidemment consister qu'en argent.

Mais quelle est la somme que l'on devra considérer comme suffisante? L'appréciation en est réservée à la société. Il ne lui est pas imposé de ne retenir que la somme rigoureusement nécessaire pour payer au créancier antérieur le capital de la dette et trois années d'intérêts, c'est-à-dire le montant de ce qui est garanti par l'hypothèque qui prime sa propre créance. Le décret lui prescrit de retenir valeur *suffisante,* non pas seulement pour s'assurer le premier rang, mais pour désintéresser les créanciers antérieurs en *capital et intérêts.*

Le législateur a voulu éviter de la part de ces créanciers des poursuites d'expropriation qui jèteraient le trouble dans la situation du débiteur, et amèneraient l'ouverture d'un ordre dans lequel la société ne pourrait pas être colloquée en première ligne, ni par conséquent se faire payer par provision, aussitôt après la vente, conformément à l'art. 38 du décret. Aussi fera-t-elle bien de conserver sur le montant du prêt, 1° le capital de la créance inscrite; 2° les intérêts arriérés, à moins qu'elle n'en exige le paiement immédiat; 3° Une somme représentant la différence, calculée jusqu'à l'échéance, entre l'intérêt à payer au créancier et celui que pourra lui produire la valeur retenue; 4° et même une somme destinée à faire face aux frais accessoires de la créance non exigible (1).

(1) *Voy*. les formules d'actes, 2e partie.

41. Lorsqu'elle retient une somme destinée à rembourser plus tard un créancier antérieur, la société peut-elle néanmoins mettre en circulation des obligations pour le montant intégral du prêt ? C'est une question dont l'examen trouvera sa place au titre III (art. 14).

42. Mais notre article soulève une autre question.

Lorsque la société, par suite d'un prêt fait sur un immeuble grevé de plusieurs inscriptions, aura pris le rang du créancier inscrit en première ligne, quelle sera sa situation vis-à-vis des créanciers inscrits dans un rang ultérieur? Ceux-ci seront-ils tenus de souffrir *toutes les conséquences* du nouveau prêt, et la substitution de la société dans les droits du premier créancier lui conférera-t-elle ces droits augmentés de toutes les prérogatives que le décret et les statuts attachent aux créances des sociétés de crédit foncier ?

43. Il y a d'abord une distinction à faire, suivant qu'il s'agit de créanciers inscrits postérieurement, ou de créanciers inscrits antérieurement au décret du 28 février 1852.

Pour les premiers, la question n'aurait pu faire un doute sérieux : car, nul n'étant censé ignorer la loi, ils ont dû savoir, en traitant avec le débiteur, qu'il pourrait un jour emprunter au crédit foncier, et ils ont par conséquent couru la chance de cet événement en présence d'une législation qui le leur déclarait. Aussi M. le ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce, dans sa circulaire du 15 avril, s'exprimait-il ainsi : « Il va sans dire que la subrogation ne lui fera perdre aucun des « priviléges spéciaux qui lui sont assurés par le décret. »

Mais la question a été tranchée par la loi du 10 juin 1853, dont l'art. 5 est ainsi conçu : « Les sociétés de crédit foncier « peuvent user contre l'emprunteur des droits et des voies « d'exécution qui leur sont attribuées par le décret du 28 février « 1852 et la présente loi, même pour le recouvrement des « sommes qu'elles remboursent à un créancier inscrit afin d'être « subrogées à son hypothèque. »

44. Cette disposition comprend-elle également dans sa généralité les créanciers inscrits antérieurement au décret? C'est ici que la question paraît plus délicate.

Dans leur intérêt, on peut dire qu'en vertu du principe posé par l'art. 2 du Code Napoléon, il n'est pas au pouvoir du législateur lui-même de porter atteinte à des *droits acquis*. Or, en traitant avec leur débiteur, les créanciers inscrits en second et en troisième ordre ont pris en considération, non-seulement le rang et le montant, mais les conditions de l'exigibilité et les autres conséquences légales de la créance qui précédait la leur. Il y a donc pour eux véritablement *droit acquis* à ce que le débiteur, en substituant un nouveau créancier au premier inscrit, ne puisse, ni par un contrat, ni même en vertu d'un décret, lui consentir des conditions ou lui conférer des prérogatives qui apportent quelque dommage à leur situation. Et n'est-ce pas nuire à cette situation que de remplacer l'ancienne créance par une créance nouvelle qui va être exigible par fractions intégralement remboursables au moindre retard, sans que les tribunaux puissent accorder aucun délai, et qui donne au titulaire des droits exceptionnels et privilégiés pour le recouvrement de ce qui lui est dû?

45. Cette opinion, on le voit, s'appuie sur un principe essentiellement vrai, le respect des droits acquis. Mais, pour faire une saine application de ce principe à la question qui nous occupe, il faut d'abord rechercher quels sont les *droits acquis* à des créanciers hypothécaires vis-à-vis de leur débiteur, quels actes celui-ci a conservé la faculté de faire, quels actes au contraire il s'est implicitement interdits en consentant une obligation.

D'abord, il est incontestable qu'en hypothèquant ses biens il ne s'est point ôté la faculté d'en disposer, de les donner à antichrèse, d'en déléguer les revenus. Il n'est pas moins évident qu'il conserve le droit de contracter de nouvelles obligations aux conditions qui lui conviennent, et, par exemple, à des termes très-rapprochés, à un taux d'intérêt plus élevé, pourvu qu'il

n'excède pas 5 p. 100. Avant la loi de 1841, il pouvait même se soumettre, vis-à-vis d'un créancier postérieur, à la clause de voie parée, qui permettait une exécution plus rapide. Quelque influence que ces actes puissent exercer sur la situation du créancier primitif, ils ne sauraient être de sa part l'objet d'aucune plainte légitime. En les faisant, le débiteur à usé de son droit.

Au contraire, sur quoi ont-ils dû compter? Sur la conservation intacte de la garantie qui leur a été promise. Que leur a promis le débiteur? Un certain rang après telles autres créances, qui s'élèvent en capital et intérêt à une somme déterminée. L'importance de la somme qui les prime est la principale circonstance qu'ils aient prise en considération pour traiter avec le débiteur. Celui-ci, non plus que le législateur lui-même, ne peut donc rien faire qui modifie cette situation. Il peut bien, par exemple, subroger un tiers dans les droits du créancier inscrit en première ligne; mais, si cette créance ne produisait que des intérêts à 3 p. 100, il ne peut conférer au subrogé le droit de faire admettre la somme à l'ordre, pour des intérêts à 5 p. 100, au même rang que le capital.

46. Ceci nous amène à une distinction dans laquelle se trouve la solution de la difficulté. Parmi les droits conférés à la société qui rembourse un créancier antérieur, il en est qu'elle tient de l'obligation à elle personnellement consentie par le débiteur; il en est d'autres qu'elle tient de sa subrogation aux lieu et place du créancier désintéressé; en d'autres termes, elle est creancière, elle est en même temps subrogée.

47. Considérons-la d'abord dans sa qualité de simple créancière, et voyons s'il est un seul des droits ou priviléges à elle conférés par le décret qui porte atteinte aux droits acquis des créanciers antérieurs.

Serait-ce d'abord la stipulation d'exigibilité du capital et des intérêts par annuités sémestrielles? Serait-ce la disposition du décret qui fait courir les intérêts de plein droit en cas de retard,

ou celle qui interdit aux tribunaux d'accorder des délais?

D'abord, il est bon de constater qu'en exerçant ces droits contre un débiteur inexact, la société procède, non point en vertu de la subrogation, mais en vertu de sa créance, comme le ferait tout autre créancier, même chirographaire, qui ne serait pas payé à l'échéance. Or, un créancier trouve-t-il dans son contrat le droit d'empêcher le débiteur de consentir à un créancier postérieur tel mode d'exigibilité que bon lui semble? Y trouve-t-il le droit d'empêcher le législateur de permettre au débiteur d'accepter telle ou telle condition plus ou moins onéreuse? Assurément non. Le droit commun laisse évidemment à ce débiteur la possibilité de faire une foule de stipulations beaucoup plus désavantageuses à ses créanciers et à lui-même que celles dont il s'agit. S'il le peut au profit d'un créancier ordinaire, pourquoi ne le pourrait-il pas au profit d'une société de crédit foncier?

Que dirons-nous du séquestre, du privilége sur le revenu, de l'expropriation simplifiée, du droit d'être payé avant la fin de l'ordre? D'une part, tous ces droits dérivent pour la société de sa qualité de créancière, et non de sa *substitution* aux lieu et place d'un créancier antérieur; d'autre part, leur exercice ne porte nulle atteinte à des droits acquis. En effet, il n'est pas un de ces droits que le débiteur n'ait pu conférer, soit sous forme de délégation de revenu, soit sous forme d'antichrèse ou de voie parée, avant 1841, au dernier en date de tous ses créanciers. Tenons donc pour certain que le législateur, qui ne saurait être considéré comme ayant moins de droits que le débiteur lui-même, a pu accorder aux sociétés de crédit foncier des avantages qu'elles eussent pu obtenir de la libre volonté de ce dernier.

48. Mais si l'on suppose que la société, au lieu d'exercer les droits attachés à sa propre créance, vient réclamer ceux qu'elle tient de la subrogation, alors il faut appliquer la règle posée par Toullier (n° 134) : « La subrogation ne donne pas

« des droits plus étendus que ceux du créancier remboursé ; « elle ne doit point préjudicier aux créanciers intermédiaires, « ni à personne. » Ainsi, lors de la distribution du prix, elle ne pourra se faire colloquer au rang du créancier, auquel elle se sera fait subroger, pour des sommes excédant celles que ce créancier aurait eu lui-même le droit de prendre par préférence dans l'ordre de son inscription. Conséquemment, si sa créance, soit à raison des frais de subrogation, soit à raison de l'indemnité due, en cas de remboursement anticipé, ou pour toute autre cause, s'élevait au delà de la limite que nous venons de fixer, elle ne serait admise, pour l'excédant, qu'au rang déterminé par la date de son inscription. Décider autrement, ce serait réellement porter atteinte à des droits acquis.

49. Telle est, à notre avis, la distinction à faire pour apprécier la situation de la société de crédit foncier, qui a remboursé un créancier inscrit en première ligne, vis-à-vis des créanciers inscrits dans un ordre subséquent. Cette distinction doit être faite, soit que ces derniers aient été inscrits avant, soit qu'ils aient été inscrits après le décret du 28 février.

Pothier, dans son traité de la *Coutume d'Orléans* (t. 3., p. 288), l'indique lui-même et la fait ressortir par un exemple frappant. Il suppose que le débiteur d'un capital exigible (4,000 liv.) emprunte pareille somme à un tiers, avec promesse de l'employer à payer l'ancien créancier et de faire subroger le nouveau aux droits de cet ancien ; il se demande si, pour le prix des 4,000 liv. qu'il reçoit, il peut constituer au nouveau créancier 200 liv. de rente, et il n'hésite pas à décider que cette stipulation est possible. « La subrogation, dit-il, ne fera pas « passer au nouveau créancier les droits de l'ancien dans leur « nature de créance exigible, mais dans la nature d'un prin« cipal de rentes. »

Puis Pothier ajoute que néanmoins le nouveau créancier ne pourrait, par subrogation, avoir plus que n'avait eu l'ancien. « C'est pourquoi, dit-il, en prenant d'autres chiffres, si

« le débiteur d'un principal de 10,000 liv. au denier 20, dont « il était dû 2,000 liv. d'arrérages, constitue à un nouveau « créancier 600 liv. de rente pour une somme de 1,200 liv., « avec promesse de l'employer au paiement du principal et « des arrérages de l'ancienne rente et d'y faire subroger le « nouveau créancier, ce nouveau créancier pourra bien, comme « subrogé à l'ancien, être colloqué pour son principal de « 12,000 liv. au même rang auquel aurait été colloqué l'ancien « pour son principal de 10,000 liv., et les 2,000 liv. d'arré- « rages qui lui étaient dus; mais il ne pourra être colloqué dans « cet ordre pour les arrérages de son principal que sur le pied « de 500 liv. par an, puisque l'ancien créancier n'avait qu'une « rente de 500 liv. par an; pour les 100 liv. de surplus par « par chacun an, il ne sera colloqué que du jour de son propre « contrat. »

Cette solution, donnée par Pothier à l'occasion du contrat de rente constituée, qui offre tant d'analogie avec le système de prêts du crédit foncier, nous paraît de tous points convenir à la question qui nous occupe.

50. Un conseil pratique ressort de cette discussion. Dans tous les cas de subrogation, les sociétés devront avoir soin de calculer le montant de leurs prêts de manière à n'avoir jamais à réclamer dans l'ordre, aux divers titres énumérés dans les décrets et dans les statuts, une somme supérieure à celle pour laquelle les créanciers désintéressés par elles auraient pu eux-mêmes se faire colloquer.

51. Depuis le décret du 28 février, la règle qui est imposée aux sociétés par l'article 6 de ne prêter que sur première hypothèque a reçu des exceptions.

L'article 3 de la loi du 10 juin 1853 dispose ainsi : « Si l'im- « meuble est grevé d'inscriptions pour hypothèques consenties « à raison de garantie d'éviction ou de rentes viagères, la *So- « ciété de crédit foncier* peut néanmoins prêter, pourvu que le « montant du prêt, réuni aux capitaux inscrits, n'excède pas

« la moitié de la valeur de l'immeuble, conformément à l'ar-
« ticle 7 du décret du 28 février 1852. »

52. Voici comment M. Allart, dans son rapport au Corps législatif, explique les motifs de cet article :

« Cette disposition, dit-il, a été introduite parce qu'il arrive
« souvent, et principalement à Paris, que les immeubles offerts
« en garantie sont grevés d'inscriptions hypothécaires à raison
« de garantie d'éviction ou de rentes viagères pour des sommes
« peu considérables eu égard à la valeur des propriétés à hy-
« pothéquer, et que, refuser aux sociétés de crédit foncier la
« faculté de fournir des capitaux sur ces propriétés, c'était pa-
« ralyser outre mesure la marche de leurs opérations. »

On comprend, en effet, que, sans cette exception, les sociétés n'auraient pu prêter sur les immeubles grevés d'inscriptions de cette nature, puisqu'elles sont prises pour sûreté de droits non remboursables, et auxquels par conséquent le *Crédit foncier* ne peut se faire subroger.

53. Dans la commission, M. Curnier proposa d'étendre l'exception à *tous les cas où il existe un obstacle légal au remboursement*. Les inscriptions prises pour garantie d'éviction ou de rentes viagères, disait-il, ne sont pas les seules qui garantissent des droits non remboursables. L'inscription de l'hypothèque légale, qui conserve la dot de la femme mariée sous le régime dotal, est dans la même situation; et, dans le midi de la France, où presque tous les mariages se font sous ce régime, les sociétés de crédit foncier ne pourront faire qu'un nombre très-limité d'opérations, s'il ne leur est pas permis de prêter, nonobstant cette inscription, sur les biens du mari. M. de Veauce, autre membre de la commission, allait plus loin encore; il demandait pour les sociétés « la faculté de
« prêter, même après d'autres hypothèques *ordinaires*, pourvu
« toutefois que les créances antérieurement inscrites, réunies à
« celle de la société, n'excédassent pas la moitié de la valeur
« de l'immeuble. » Mais la commission repoussa ces amende-

ments ; elle trouva des inconvénients à permettre aux sociétés de sortir des conditions qui leur sont imposées, avant que l'expérience n'en ait fait reconnaître la nécessité, et le Corps législatif, d'accord avec la commission, se borna aux deux exceptions énoncées dans l'art. 3 de la loi.

54. Il en est cependant une troisième dont il a proclamé l'utilité, et qu'il a reconnu implicitement au Gouvernement le pouvoir de créer par une simple modification apportée aux statuts des sociétés : c'est celle qui permettrait à ces établissements de prêter, *même sans hypothèque*, aux départements et aux communes. La loi du 10 juin 1853, relative à la conversion des dettes actuelles des départements et des communes, délègue au Gouvernement le pouvoir de les autoriser à éteindre ces dettes au moyen d'emprunts remboursables, par annuités, dans un délai de cinquante ans au plus. Il eût été regrettable que cette loi ne pût recevoir d'exécution de la part des sociétés de crédit foncier, toutes les fois que les communes n'auraient pas eu d'hypothèque à leur offrir en garantie. En effet, ce sont les seuls établissements actuellement organisés de manière à prêter des sommes remboursables par amortissement ; et la garantie hypothécaire elle-même n'est pas aussi nécessaire à exiger des communes et des départements que des particuliers.

55. MM. de Bussière et Millet, membres de la commission, demandaient, par un amendement, que la loi s'expliquât d'une manière formelle. La commission, sans aller jusque-là, adopta la pensée de l'amendement, et, interprétant elle-même la loi, déclara que les sociétés de crédit foncier, comme tous les autres capitalistes, pouvaient en réclamer le bénéfice, à la seule condition de modifier leurs statuts avec l'approbation du Gouvernement. Le rapport présenté en son nom par M. A. de Belleyme au Corps législatif ne laisse subsister aucun doute sur ce point : « La loi proposée, dit M. le rapporteur, n'exclut « personne du droit de prêter aux départements et aux com- « munes : cette loi ne fait donc pas obstacle à ce que les so-

« ciétés de crédit foncier concourent à cette nature de prêts.

« Ce qui arrête les sociétés de crédit foncier, ce sont « leurs statuts ; à cet égard, il n'a pas semblé rationnel de « porter un changement profond dans l'institution du crédit « foncier par une loi qui n'a pas pour but de s'en occuper, de « le réglementer, et qui a un tout autre objet.

« La commission déclare qu'à ses yeux le Gouvernement a « le droit de changer, s'il le juge convenable, les statuts du « crédit foncier : elle devait donc laisser au Gouvernement « toute sa liberté d'action ; c'est à lui qu'il appartient de dé- « cider la question.

« Mais, tout en se refusant à adopter cet amendement et à « entrer dans l'examen inopportun des opérations que les con- « ditions économiques et financières faites au crédit foncier « lui permettent d'entreprendre, la commission déclare qu'elle « n'a pas entendu prononcer l'exclusion du concours du crédit « foncier, et qu'elle juge utile, à un point de vue général, d'ap- « peler une grande concurrence de capitalistes et de compa- « gnies financières pour les prêts à faire aux départements et « aux communes (1). »

---

(1) Voici le texte de la loi du 10 juin, relative à la conversion des dettes actuelles des départements et des communes :

Art. 1er. Pendant l'intervalle de la session de 1853 à celle de 1854, des décrets rendus en la forme des règlements d'administration publique pourront autoriser, sur leur demande, les départements ainsi que les communes *dont les revenus excèdent* 100,000 *fr.* à convertir leurs dettes actuelles, et à les éteindre au moyen d'emprunts remboursables à longue échéance.

Le remboursement s'effectuera par des annuités dont le terme ne pourra excéder *cinquante* années, et qui comprendront l'intérêt et l'amortissement du capital.

Art. 2. Les formes et les conditions des emprunts nouveaux, ainsi que le mode de surveillance applicable aux opérations relatives à la conversion des dettes, seront réglés par les décrets qui autoriseront cette conversion.

56. *Seconde règle.* — Cette règle est exprimée dans l'article 7 : « Le prêt ne peut, en aucun cas, dit cet article, excéder la moitié de la valeur de la propriété ; le maximum du prêt sera fixé par les statuts. »

Il appartenait au législateur de fixer un maximum de prêt sur chaque immeuble. Ce maximum était indispensable, 1° pour assurer le crédit des sociétés ; 2° pour ne pas exciter, chez les propriétaires, par d'excessives facilités, le goût d'emprunts trop considérables ; 3° pour que l'annuité à payer ne soit pas trop élevée eu égard au montant du revenu de l'immeuble hypothéqué.

Il paraît essentiel, en effet, ainsi que le disait M. Dumas dans son exposé des motifs, que l'annuité n'absorbe pas tous les fruits que le débiteur tire de son immeuble pour subvenir aux besoins de sa famille ; il importe aussi, pour éviter l'expropriation en cas de retard dans le paiement des annuités, que la société puisse toujours être désintéressée par la seule perception des produits de l'immeuble.

Il sera pourvu par les mêmes décrets, sur la proposition des départements et des communes, aux moyens nécessaires pour assurer le paiement des annuités pendant toute la durée du remboursement.

Art. 3. Le nombre des centimes extraordinaires ou les taxes additionnelles d'octroi affectés au remboursement des emprunts anciens seront réduits proportionnellement à la diminution de dépense annuelle résultant de la conversion.

Art. 4. Les paragraphes 36 et 37 du tableau A annexé au décret du 21 mars 1852 sont abrogés.

Art. 5. A l'expiration du délai fixé par l'art. 1er de la présente loi, un état des dettes converties en emprunts nouveaux sera présenté à l'Empereur et communiqué au Corps législatif.

Cet état indiquera, par communes et par départements, la nature et l'origine des dettes converties, leur quotité, le mode et les conditions de l'emprunt nouveau, ainsi que les réductions opérées sur les centimes extraordinaires et sur les taxes additionnelles d'octroi.

C'est en vue surtout de cette dernière considération que le projet du conseil d'Etat et celui soumis par le Gouvernement à l'Assemblée législative avaient déterminé le maximum du prêt en raison d'une double appréciation, celle de la valeur vénale et celle du revenu net. Ces projets portaient que le prêt ne devait jamais dépasser la moitié de la valeur, et que l'annuité ne pouvait excéder les deux tiers du revenu, de telle sorte qu'un immeuble estimé 100,000 francs, et qui, en considération de la valeur seule, aurait pu être grevé d'un prêt de 50,000 francs, n'aurait eu droit, en supposant que son revenu net fût de 3,000 fr., et que l'annuité à payer fût de 6 p. 100, qu'à un prêt de 32,000 fr., correspondant à une redevance de 2,000 fr. par an.

La commission de l'Assemblée législative, calculant que cette combinaison donnerait, dans la plupart des cas, pour les biens ruraux, le tiers de la valeur vénale, avait jugé inutile de faire entrer le revenu au nombre des éléments d'appréciation, et avait admis le *tiers* de la valeur comme maximum du prêt à effectuer sur chaque immeuble. Cette limite lui paraissait également devoir être admise pour les maisons, par ce motif que, si elles produisent un revenu plus élevé, elles sont susceptibles d'une facile dépréciation.

Le décret du 28 février va plus loin, et, sans tenir compte du rapport entre le revenu et l'annuité, il autorise, dans tous les cas, les sociétés à prêter jusqu'à concurrence de moitié de la valeur de la propriété.

57. Il est bien entendu qu'en établissant cette limite, le législateur a réservé le droit qui appartient au Gouvernement de ne pas permettre à toutes les sociétés de l'atteindre, ou de ne les y autoriser qu'à certaines conditions. Il est entendu également que, dans tous les cas, certains immeubles présentant des risques particuliers de dépréciation ne pourront obtenir de prêts que dans une mesure plus restreinte, et que même certaines natures de propriétés n'en pourront obtenir aucun.

Mais la loi ne pouvait contenir toutes ces exceptions : c'est aux statuts approuvés par le Gouvernement qu'il appartient d'y pourvoir.

Le décret renvoie également aux statuts (art. 7 et 48) le soin de fixer un minimum de prêt, afin de ne pas exposer les sociétés à voir les frais d'expropriation absorber la valeur de l'immeuble.

58. Les statuts des sociétés autorisées contiennent des dispositions fort sages sur ces divers points. Ainsi, ils n'admettent pour gage que les propriétés d'un revenu durable et certain, et, dans aucun cas, l'annuité ne peut être supérieure au revenu total de la propriété. Les vignes et les bois n'obtiennent de prêts que jusqu'à concurrence du tiers de leur valeur. Les bâtiments des usines et fabriques ne sont estimés qu'en raison de leur valeur indépendante de leur affectation industrielle. Il est interdit de prêter : 1° sur les théâtres ; 2° sur les mines et carrières ; 3° sur les immeubles indivis, à moins que ce ne soit sur la totalité, et avec le consentement de tous les copropriétaires ; 4° sur ceux dont l'usufruit et la nue propriété ne sont pas réunis, si ce n'est avec le consentement de toutes les parties à l'établissement de l'hypothèque (art. 65, 66, 67, des statuts du *Crédit foncier de France*).

Bien que les statuts ne parlent pas des immeubles saisis, de ceux acquis à réméré, de ceux donnés à antichrèse, des immeubles par destination, de ceux concédés à titre de domaine congéable, nous croyons que les sociétés agiront prudemment en ne tenant que peu de compte des biens de cette nature ou placés dans cette situation, qui leur seraient offerts en garantie.

Enfin, aux termes de l'art. 68 de ses statuts, le *Crédit foncier de France* ne doit pas consentir de prêt inférieur à 300 fr. Il sera même bon, pour les prêts d'aussi faible importance, d'exiger que la propriété vaille plus du double : car, bien que les frais d'expropriation soient réduits, ils pourraient, surtout en y joignant les frais de transcription et d'ordre, ainsi que les

créances ayant des priviléges généraux (art. 2101), en cas d'insuffisance du mobilier, absorber au delà de la valeur du gage.

La loi du 10 juin 1853, en supprimant la purge de ces priviléges et celle des actions résolutoires, rend à cet égard la prudence plus nécessaire.

§ 2. — *Du mode de réalisation des prêts.*

59. *Demande d'emprunt.* — Tout propriétaire qui veut contracter un emprunt au *Crédit foncier* adresse sa demande à la société (1); il y joint toutes les pièces propres à l'éclairer sur la valeur et le revenu de l'immeuble offert en garantie. Aux termes de leurs statuts, les sociétés autorisées exigent de l'emprunteur :

1° Les titres de propriété de son immeuble ;

2° La copie certifiée de la matrice cadastrale ;

3° Les baux ou l'état des locations, s'il en existe, avec indication des fermages et loyers payés d'avance ;

4° La déclaration signée par lui des revenus et des charges ;

5° La cote des contributions de l'année courante, ou, à son défaut, celle de la dernière année ;

6° La police d'assurance contre l'incendie ;

7° Un état d'inscription constatant la situation hypothécaire ;

8° La déclaration de son état civil, s'il est ou a été marié, ou tuteur (art. 81, *Statuts du Crédit foncier de France*).

60. *Instruction de la demande.* — L'administration de la Société doit soumettre la demande d'emprunt à un examen sérieux.

Ainsi, il faut d'abord examiner si la personne qui l'a formée a capacité suffisante pour contracter l'emprunt et pour conférer l'hypothèque, — quel est son état civil, — si sa position de

---

(1) *Voy.* le modèle de demande, 2e partie.

fortune et sa moralité présentent des garanties suffisantes.

A l'égard de la capacité, il est indispensable de connaître les personnes qui ne peuvent valablement emprunter et hypothéquer, ou qui ne peuvent le faire que sous certaines conditions. Telles sont les mineurs, les interdits, les individus frappés de mort civile, les personnes placées sous l'assistance d'un conseil judiciaire, les femmes mariées, les faillis, les héritiers présomptifs d'un absent, les gérants, directeurs ou administrateurs d'une société civile et commerciale qui n'y sont point autorisés par les statuts, les communes, les hospices, les établissements publics, les congrégations et communautés religieuses, fabriques, cures, consistoires, etc.

Pour connaître l'état civil de l'emprunteur, il convient de lui demander son contrat de mariage, ou, s'il est marié sans contrat, postérieurement à la loi du 18 juillet 1850, l'acte de célébration du mariage et tous les renseignements nécessaires pour vérifier l'exactitude de ses déclarations.

Afin d'éviter les fraudes auxquelles il est exposé, le *Crédit foncier* doit aussi rechercher les garanties morales, s'enquérir de la probité et de la solvabilité de l'emprunteur, de son exactitude habituelle à remplir ses engagements. Il s'évitera ainsi la fâcheuse nécessité d'avoir recours à des poursuites trop fréquentes.

61. Après l'examen de la personne, vient celui des biens offerts en garantie. Le premier soin à prendre est de voir s'ils sont susceptibles d'hypothèque. Ainsi, on sait qu'il ne peut être consenti d'hypothèques sur les immeubles dépendant du domaine public, sur ceux formant la dotation de la Couronne (Sén.-cons., 22 déc. 1852, art. 7), sur ceux affectés aux majorats non devenus libres entre les mains des titulaires (L. 12 mai 1835 et 7 mai 1849), sur les biens grevés de substitution. On ne peut hypothéquer que sous certaines conditions les biens des mineurs et des interdits (art. 2126, C. Nap.), ceux des absents avant l'envoi en possession définitive, les biens dotaux

(art. 1558), ceux des communes et des établissements publics placés sous la tutelle administrative du Gouvernement.

En supposant que les immeubles offerts en garantie soient susceptibles d'hypothèque, il faut voir si, d'après les statuts, ils sont admis au bénéfice des prêts (*Voy. suprà*, n° 58). Il faut rechercher, par une estimation ou autrement, (1) s'ils ont une valeur suffisante, si le revenu est assez élevé pour garantir le paiement de l'annuité, s'ils sont grevés de servitudes ou de charges réelles qui peuvent les déprécier.

62. Le droit de propriété doit être établi d'une manière certaine et irrévocable dans la personne de l'emprunteur et de ses auteurs. Suivant que le titre est une succession, une donation entre-vifs, un testament, un achat, un échange ou une prescription, il est essentiel de vérifier la qualité et la capacité des parties, la régularité des actes, les causes de résolution, de rescision, de rapport ou de réduction.

63. Enfin, les immeubles doivent être considérés au point de vue de leur situation hypothécaire. Sont-ils libres de tous priviléges et hypothèques, de manière que la société puisse venir en première ligne ?

A ce point de vue, il faut distinguer entre les priviléges et hypothèques assujettis à l'inscription, et les priviléges et hypothèques qui existent indépendamment de l'inscription.

Les priviléges et hypothèques sujets à l'inscription sont révélés par l'état que délivre le conservateur. On connaît les autres, c'est-à-dire, les priviléges généraux énumérés dans l'art. 2101, et les hypothèques légales des femmes, mineurs et interdits, par la déclaration de l'emprunteur et par les renseignements que l'on peut prendre.

Il existe, en outre, des priviléges dont l'inscription a un ef-

---

(1) *Voy.* art. 82, *Statuts du crédit foncier de France; voir* aussi l'instruction relative à l'estimation des biens, 2e partie.

fet rétroactif. Ce sont : 1° le privilége de séparation des patrimoines accordé aux créanciers et légataires d'une succession (art. 2111) : inscrit dans les six mois de la date de l'ouverture de la succession, il remonte à cette date ; 2° le privilége des copartageants, tant pour les soultes et prix de licitation que pour la garantie des lots (art. 2109, C. Nap.) : inscrit dans les soixante jours, il remonte à l'époque du partage ou de l'adjudication par licitation ; 3° le privilége du Trésor public sur les biens des comptables ; 4° le privilége du Trésor pour le recouvrement des frais de justice criminelle (Loi du 5 sept. 1807). De ces deux priviléges (3° et 4°), le premier, inscrit dans les deux mois de l'acquisition des immeubles, prend rang du jour de cette acquisition; le second, inscrit dans les deux mois à partir du jugement de condamnation, date du jour de ce jugement. Les sociétés doivent donc éviter de prêter sur des biens pendant le délai de la rétroactivité de ces inscriptions.

64. Nous avons déjà dit, au reste, qu'il existe des moyens d'assurer au crédit foncier le premier rang, sans concurrence, à l'égard des créanciers ayant déjà un privilége ou une hypothèque au moment du prêt.

Ces moyens sont : 1° le consentement à antériorité ou la cession du rang hypothécaire au profit de la société; 2° la subrogation ; 3° la mainlevée des priviléges ou hypothèques qui priment la Société ; 4° la purge des hypothèques légales non inscrites.

65. Nous nous sommes expliqué suffisamment (*Voy. suprà*, n° 39) sur le consentement à antériorité et sur la subrogation qui peuvent être consentis par un créancier inscrit en première ligne. Nous n'avons rien à dire des mainlevées qui seraient obtenues, même sans remboursement, de personnes maîtresses de leurs droits : elles sont données conformément aux règles du droit commun.

Mais, lorsqu'il existe sur l'immeuble offert en garantie des hypothèques légales, plusieurs distinctions sont à faire.

D'abord, s'il s'agit de l'hypothèque légale d'une femme mariée, la société peut obtenir le premier rang, soit au moyen de la subrogation soit au moyen de la renonciation qui lui serait consentie par la femme.

La femme mineure ne peut pas consentir cette subrogation ou cette renonciation, sans être autorisée comme femme mariée et comme mineure, c'est-à-dire sans l'autorisation du mari et celle du conseil de famille homologuée par le tribunal.

La femme dotale ne le peut en aucune façon pour les sommes qui font partie de la constitution dotale.

Lorsqu'elle a capacité pour subroger, la femme peut le faire expressément par une convention spéciale, ou tacitement, en s'obligeant solidairement avec son mari, qui confère hypothèque sur ses biens, ou bien en garantissant l'obligation solidaire par lui consentie.

A défaut de subrogation dans l'hypothèque légale, il est nécessaire, pour donner suite au prêt, d'en obtenir mainlevée, si elle est inscrite (1), ou de procéder à la purge, si elle ne l'est pas.

Lorsque nous parlons de la mainlevée, il est bien entendu que nous n'entendons pas seulement parler de celle de l'inscription. Cette mainlevée serait insuffisante lorsque l'hypothèque existe indépendamment de l'inscription, par exemple, s'il s'agit d'une hypothèque légale d'un mineur pendant les dix ans qui suivent la majorité. La mainlevée de l'hypothèque elle-même est nécessaire.

66. Par qui et comment cette mainlevée doit-elle être donnée ?

---

(1) C'est le cas le moins fréquent. En 1841, par exemple, sur 245,000 mariages environ, et un nombre considérable de tutelles ayant pris naissance dans l'année, il n'a été pris que 6,799 inscriptions (Voy. *Documents officiels sur la réforme hypothécaire*, t. III, p. 532).

Elle peut l'être par l'incapable lui-même, lorsqu'il est relevé légalement de son incapacité, c'est-à-dire par la femme après la dissolution du mariage, par le mineur ou l'interdit après la cessation de la tutelle, ainsi que par leurs cessionnaires, héritiers ou représentants, conformément aux règles du droit civil.

Lorsque la personne au profit de laquelle existe l'hypothèque légale est encore dans les liens de l'incapacité légale, l'art. 9 du décret porte que cette mainlevée est donnée, « soit par la « femme non mariée sous le régime dotal, soit par le subrogé « tuteur du mineur ou de l'interdit, en vertu d'une délibération « du conseil de famille. »

67. Pour bien comprendre comment cet article facilite et simplifie l'obtention des mainlevées d'inscription d'hypothèque légale, il est bon de se rappeler quelles sont les formalités à remplir en vertu du droit commun.

Il y a lieu de distinguer d'abord, suivant qu'il s'agit de l'inscription d'une femme mariée, ou de celle militant au profit d'un mineur ou d'un interdit.

68. Dans le premier cas, la femme, même non mariée sous le régime dotal, ne peut, *dans l'intérêt exclusif de son mari*, donner mainlevée de son inscription ; elle ne le peut *qu'au profit d'un tiers* envers lequel elle s'est obligée. La capacité de donner mainlevée n'est pour elle que le corollaire de la capacité qu'elle a, en vertu de l'art 1431, C. Nap., de s'engager avec son mari. En consentant la mainlevée, elle ne fait qu'exécuter son engagement.

Mais si, sans s'obliger vis-à-vis d'un tiers, elle se proposait uniquement de procurer à son mari un crédit qu'il n'a pas, de lui faciliter l'arrangement de ses affaires, l'incription ne pourrait être rayée et l'hypothèque restreinte à certains immeubles que conformément aux formalités prescrites par les art. 2144 et 2145 du Code Napoléon, c'est-à-dire par un jugement obtenu sur la demande du mari, avec le consentement de la

femme, après un avis de parents, le ministère public entendu (1).

69. Dans le second cas, c'est-à-dire lorsqu'il s'agit de la mainlevée d'une incription prise au profit d'un mineur sur les biens de son tuteur, un jugement est toujours indispensable. La demande du tuteur est dirigée, non contre le mineur, qui ne peut pas, comme la femme, donner son consentement, mais contre le subrogé tuteur. Cette demande n'est recevable qu'autant qu'elle a été précédée d'un avis du conseil de famille, et le tribunal, sur les conclusions du ministère public, prononce la mainlevée, s'il y a lieu, sans appel.

70. L'art. 9, sans nuire aux intérêts des incapables, simplifie ces formalités toujours lentes et coûteuses.

A l'égard de la femme mariée, il ne déroge pas au droit commun lorsqu'elle est mariée sous le régime dotal. On sait qu'alors, même en s'obligeant, elle ne peut pas donner mainlevée de l'inscription prise à son profit. Ainsi le veulent les principes rigoureux du régime sous la protection duquel sa famille l'a placée.

Mais, si la femme est mariée sous un autre régime, le décret lui permet, en cas d'emprunt au crédit foncier, de donner mainlevée sans s'obliger personnellement. Cette disposition est assurément fort sage, et, si elle avait été admise par le Code Napoléon, il est présumable que l'habitude de faire engager solidairement les femmes aurait pris moins d'extension. La mainlevée simple n'a pas, comme l'obligation, l'inconvénient d'ouvrir au créancier une action sur les biens personnels de la femme.

Quant à la mainlevée de l'hypothèque inscrite au profit d'un mineur ou d'un interdit sur les biens d'un tuteur qui désire

(1) *Voir* Merlin, *Rép.*, v° *Transcription*, § v, n° 5; Troplong, *Hypothèques*, 738 *bis;* Cass., 12 fév. 1811.

emprunter à la Société, l'art. 9 autorise le subrogé tuteur à la donner, en vertu d'une simple délibération du conseil de famille. C'est, en effet, sous la sauvegarde de la famille que sont placés les intérêts du mineur et de l'interdit; il est difficile de croire que le conseil, présidé par le juge de paix, composé de parents ou d'amis, sacrifie légèrement les sûretés qu'il croirait indispensables à l'incapable. La publicité d'un débat judiciaire sur la solvabilité du tuteur peut offrir pour lui de graves inconvénients. La tutelle, d'ailleurs, est une charge assez lourde pour qu'il convienne de ne pas l'aggraver encore, à moins d'absolue nécessité. La disposition du conseil de famille sera, nous le croyons, plutôt favorable que contraire au maintien des garanties du mineur.

Aussi est-il bien entendu qu'en cas de refus de la mainlevée, le tuteur pourra toujours se pourvoir afin de l'obtenir judiciairement, en conformité des art. 2144 et 2145 du Code Napoléon.

71. Tout ce qui vient d'être dit de la mainlevée d'inscription d'hypothèque légale s'appliquerait, à plus forte raison, à un consentement à antériorité, dans le cas où l'hypothèque légale ne serait pas inscrite. Bien que l'art. 9 n'en parle pas, il est manifeste que ce cas est implicitement compris dans sa disposition.

Il en serait de même de la restriction de l'hypothèque légale à des immeubles autres que ceux offerts en garantie à la Société.

72. En ce qui concerne spécialement la mainlevée de l'hypothèque inscrite au profit d'un mineur, il faut observer que la disposition de l'art. 9 a eu pour objet unique de simplifier les formalités de cette mainlevée, et n'a voulu, dans aucun cas, les augmenter. Ainsi, toutes les fois, qu'elle peut être donnée, d'après le droit commun, par le tuteur seul, le décret n'entend point lui ôter ce pouvoir; tel serait le cas où, après la destitution d'un premier tuteur et le paiement du reliquat de son compte, le nouveau tuteur consentirait la mainlevée de l'inscription qui frappe sur les biens de l'ancien.

73. Lorsque l'administration du *Crédit foncier* a suffisamment instruit la demande d'emprunt, lorsqu'elle est fixée sur la régularité de la propriété, sur la solidité du gage et sur la possibilité d'obtenir le premier rang hypothécaire, elle détermine l'importance du prêt à faire (art. 84 des statuts du *Crédit foncier de France*).

74. Pour assurer à la société cette priorité du rang hypothécaire, il importe de réaliser le prêt au moyen de deux actes :

L'acte conditionnel,

L'acte définitif.

75. *De l'acte conditionnel.* — Cet acte énonce le montant du prêt, le chiffre et les termes de paiement des annuités, la durée de la libération, les conditions et les effets des remboursements anticipés. Il contient la désignation des immeubles, l'établissement de la propriété, l'affectation hypothécaire, la déclaration de l'état civil de l'emprunteur, le transport de l'indemnité éventuellement due par la compagnie d'assurance en cas de sinistre, le délai dans lequel il sera procédé, s'il y a lieu, aux formalités de la purge, et les diverses conventions particulières qui ne seraient point contraires aux statuts. Il est bon d'y stipuler l'indivisibilité de la créance, de manière à ce qu'elle puisse être réclamée, en cas de décès, de chacun des héritiers du débiteur (art. 1221, § 5, C. Nap.), et l'obligation pour le débiteur de faire engager son acquéreur, s'il vend sa propriété, au paiement des annuités.

Lorsque les biens sont grevés d'hypothèques pour des créances non encore susceptibles d'être remboursées, l'acte les énumère et indique la somme que la compagnie retiendra entre ses mains pour les éteindre, et le taux de l'intérêt dont elle fera compte à l'emprunteur en déduction de l'annuité. Si tout ou partie du prêt est destiné à payer immédiatement une créance inscrite, la déclaration en est faite dans l'acte par l'emprunteur, et la compagnie de son côté déclare que la som-

me conservée par elle est destinée à cet objet, qu'elle interviendra dans la quittance afin de verser directement les fonds au créancier et de se faire subroger dans ses droits, priviléges et hypothèques.

Quand la femme est présente au contrat, ou bien elle consent la subrogation, et alors une clause spéciale est insérée à cet effet ; ou bien elle ne la consent pas, soit qu'elle ne le puisse pas à raison du régime dotal, soit qu'elle s'y refuse : alors l'acte mentionne que le notaire l'a avertie de la nécessité où elle est, pour conserver vis-à-vis de la compagnie le rang de son hypothèque légale, de la faire inscrire dans le délai de quinzaine (1).

L'acte conditionnel oblige la compagnie à verser et l'emprunteur à recevoir les fonds sous les conditions stipulées. Il est assujetti au droit fixe de 2 fr.

76. Après la rédaction de cet acte, il est pris inscription, au profit de la compagnie, sur les biens hypothéqués, pour 1° le capital prêté ; 2° ses intérêts tels que de droit ; 3° l'allocation annuelle affectée aux frais d'administration ; 4° l'indemnité due en cas de remboursement anticipé ou d'exigibilité avant terme ; 5° les frais de contrat et autres à la charge de l'emprunteur ; 6° les primes d'assurance qui seraient payées par la société ; 7° les intérêts de toute somme en souffrance et de toutes avances faites par la société. Les créances indiquées aux numéros 3, 4, 5, 6 et 7, sont portées par évaluation.

77. Le bordereau d'inscription doit contenir, outre les énonciations ci-dessus, toutes celles prescrites par l'art. 2148, C. Nap., c'est-à-dire les nom, domicile et qualités du créancier, l'élection d'un domicile dans l'arrondissement où les biens sont situés, les nom, domicile et qualités du débiteur, le montant

---

(1) *Voir* les modèles d'actes, 2e partie.

du capital prêté, la date et la nature du titre, l'indication de l'espèce et de la situation des biens, les époques d'exigibilité; c'est-à-dire, à raison du caractère tout spécial de ce genre de prêt, le nombre, le montant, les termes d'échéance des annuités. Il indiquera en outre la décomposition de chacune d'elles et tous les cas dans lesquels, en vertu du contrat ou de la loi, le capital deviendrait exigible.

78. L'inscription prise, la Société procède, si elle le juge convenable, à l'accomplissement des formalités de purge des hypothèques légales non inscrites. La purge alors s'opère suivant les règles prescrites par les art. 19, 20, 21, 22 et 23 du décret modifié par la loi du 10 juin 1853 (Voy. *infrà*, tit. IV, ch.; 5).

79. Si, pendant l'accomplissement des formalités de la purge, il est survenu des inscriptions d'hypothèques légales, ou s'il n'a pas été donné mainlevée des inscriptions prises, ou bien enfin s'il s'est révélé d'autres droits réels grevant les biens hypothéqués, de telle sorte que l'hypothèque de la Société n vienne pas en première ligne et sans concurrence, l'acte conditionnel est nul et non avenu.

Il convient alors que la société, pour régulariser sa position, fasse constater cette circonstance par une déclaration signée d'elle à la suite de l'acte conditionnel. Elle donnera en même temps mainlevée et consentira la radiation de l'inscription prise à son profit, si toutefois elle est remboursée de tous les frais qui lui sont dus par l'emprunteur. A défaut de paiement de ces frais, l'acte ne mentionnera que l'annulation du contrat conditionnel en ce qui concerne les engagements de la Société, et il contiendra réserve de l'effet de l'inscription quant à ces frais (1).

---

(1) *Voy.* le modèle, 2e partie, et l'art. 85 des *Statuts du Crédit foncier de France.*

Si au contraire, soit qu'il ait été procédé à la purge, soit qu'il n'y ait pas été procédé, il n'existe aucune cause qui s'oppose à la priorité du rang hypothécaire de la société, il peut être passé outre à la rédaction de l'acte définitif et à la réalisation du prêt.

80. *De l'acte définitif ou de réalisation du prêt.* — Cet acte, signé par la Société et par l'emprunteur, constate l'accomplissement des formalités de la purge, lorsqu'elles ont été remplies, sans qu'il soit survenu d'inscriptions d'hypothèque légale. Lorsqu'elles n'ont pas été remplies, il constate la délivrance du certificat du conservateur, duquel il résulte que le *Crédit foncier* vient en première ligne et sans concurrence sur l'immeuble hypothéqué. Il mentionne, en outre, la remise des fonds, et, dans le cas où une portion de la somme prêtée doit être employée à éteindre les causes des inscriptions subsistantes, la retenue par la Société de valeur suffisante à cet effet.

Il est soumis au droit proportionnel de 50 c. p. 100.

81. Lorsqu'il n'est pas procédé à la purge, on pourrait à la rigueur se dispenser de rédiger deux actes, en comprenant dans un seul les conditions du prêt et la mention de la remise des fonds. Mais cette manière de procéder aurait l'inconvénient de ne pas assurer suffisamment à la Société la priorité de rang qui doit lui appartenir. En effet, comme l'inscription ne pourrait être prise à son profit qu'après la réalisation du prêt et qu'il s'écoulerait nécessairement un certain temps entre l'acte et cette mesure conservatoire, comment empêcher qu'il ne soit pris d'autres inscriptions dans l'intervalle? Aussi le *Crédit foncier de France* juge-t-il prudent de dresser toujours deux actes. Le second est rédigé sur le certificat du conservateur attestant que l'inscription de la Société a le premier rang ou n'est primée que par les hypothèques dont l'extinction lui est garantie par la valeur qu'elle retient dans ses mains.

82. Le prêt étant un contrat réel (1892, C. Nap.), on aurait pu se demander si l'hypothèque consentie au profit d'une so-

ciété de crédit foncier prend rang du jour de l'inscription ou seulement du jour de la remise des espèces. Une question analogue s'est élevée à l'occasion des inscriptions hypothécaires prises sur les actes d'ouverture de crédit, et la jurisprudence a décidé qu'elles prennent rang du jour de leur date. A l'égard des inscriptions prises sur les actes conditionnels de prêt, il y avait une raison de plus d'adopter la même décision : car, tandis que l'acte d'ouverture de crédit n'oblige pas celui au profit duquel le crédit est ouvert à prendre les fonds, l'acte conditionnel, au contraire, oblige l'emprunteur à retirer la somme, en même temps que la Société à la lui livrer, si les conditions prévues au contrat se réalisent. Mais, au surplus, la question est aujourd'hui tranchée par la loi du 10 juin 1853, dont l'article 4 dispose ainsi : « L'hypothèque consentie au « profit d'une société de crédit foncier par le contrat conditionnel de prêt prend rang du jour de l'inscription, quoique les « valeurs soient remises postérieurement. »

SECTION II.

DE LA LIBÉRATION.

Sommaire.

Deux modes de libération : par annuités, par anticipation.

§ 1. — *Du remboursement par annuités.*

83 — Définition de l'annuité. — Avantages pour la propriété de ce mode de libération.

84. — *Du montant de l'annuité.* — Point de *maximum* fixé par le décret. — Convention du 18 octobre 1852 avec le *Crédit foncier de France*. — Décret du 10 décembre. — Texte des art. 4, 5, 6 et 8 de la convention. — Deux cents millions à 5 p. 100 tout compris.

85. — Décomposition de l'annuité. — Texte et explication de l'art. 11. — De l'intérêt, de l'amortissement (décret du 28 mars 1852), des frais d'administration.

86. — Des autres taxes que peut comprendre l'annuité. — Sociétés allemandes.

87. — Explication du système d'extinction de la dette par amortissement. — Intérêt composé. — Exemples au taux de 4 fr. 25 c. et au taux de 3 fr. 70 c.

88. — Augmentation successive de l'amortissement et diminution de l'intérêt à mesure que la libération s'opère.

89. — Comparaison de ce mode de libération avec le mode ordinaire.

90. — Faculté, pour l'emprunteur, de faire restreindre l'hypothèque à mesure que sa dette se réduit.

91. — Après le paiement de toutes ses annuités, est-il complétement libéré? — Responsabilité mutuelle admise en Allemagne, repoussée en France.

92. — Sanction, en cas de non-paiement des annuités. — Art. 12. — Renvoi.

§ 2. — *Du remboursement par anticipation.*

93. — Motifs de cette faculté laissée à l'emprunteur.

94. — Le remboursement peut être total ou partiel. — Comment se calcule la somme à rembourser.

95. — Division du sujet.

A. — *Du mode et des conditions du remboursement anticipé.*

96. — Deux modes : en argent, en obligations.

97. — *Remboursement en argent.* — Règles.

98. — Texte et explication de l'art. 7 de la convention du 18 octobre 1852 sur ce point. — Base financière de la combinaison adoptée par cette convention, et sanctionnée par le décret du 10 décembre.

99. — *Remboursement en obligations.* — Règles communes avec le remboursement en argent. — Règles particulières.

100. — Première règle : Les obligations sont reçues au pair.

101. — Seconde règle : Elles doivent être de même nature que celles émises en représentation de l'emprunt.

102. — Troisième règle : Lorsqu'elles sont remboursables dans un temps déterminé, elles doivent être de la même année d'émission. — Exemple.

B. — *Effets du remboursement anticipé.*

103. — Effets du remboursement anticipé par rapport à la Société. — Emploi des fonds. — Extinction des obligations.

104. — La société peut-elle, sous certaines conditions, remettre en circulation des obligations reçues en remboursement ?

105. — Effets du remboursement anticipé par rapport au débiteur. — Distinction. — Remboursement total.

106. — Remboursement partiel. — Plusieurs systèmes.

107. — Examen de ces systèmes. — Application qui en a été faite dans les statuts des sociétés autorisées.

108. — De l'escompte d'une ou plusieurs annuités.

109. — Résumé.

L'emprunteur peut se libérer de deux manières :

1° Par annuités ;

2° Par un remboursement anticipé.

§ 1. — *Du remboursement par annuité.*

83. L'art. 10 donne à l'emprunteur la faculté d'acquitter sa dette par annuités.

L'annuité est la redevance payée, chaque année ou chaque semestre, par l'emprunteur à la Société. En versant le montant de cette redevance pendant un certain nombre d'années, il éteint sa dette.

C'est dans l'organisation de ce mode de libération qu'est le secret des avantages offerts par les institutions de crédit foncier. Nous l'avons déjà dit, l'extinction de la dette par annuités répond essentiellement aux besoins de la propriété : seule elle peut lui permettre d'emprunter sans imprudence pour améliorer (1).

Aussi s'étonne-t-on de ne pas voir ce système adopté dès l'origine en Allemagne, où il n'a été introduit généralement qu'en 1838. C'est là certainement le perfectionnement le plus remarquable qui ait été apporté au nouveau mode de crédit.

84. Pour que l'emprunteur puisse en profiter, il est essentiel que le montant de l'annuité ne soit pas trop élevé. L'art. 9 du projet de loi présenté par le Gouvernement en 1850, sous le ministère de M. Dumas, en fixait le maximum à 6 p. 100.

---

(1) « Il est, dit M. Royer dans son *Introduction*, p. 21, une observation fort importante que déjà quelques économistes, notamment Adam Smith et Sismondi, ont formulée : c'est que l'agriculture intelligente bien entendue, l'agriculture améliorante enfin, celle par conséquent qui répond aux vues de l'économie publique, et à laquelle il importe, dans l'intérêt public, d'avancer des capitaux, est, par sa nature même, dans l'impossibilité absolue de dégager *jamais* ces capitaux dont elle peut seulement servir un intérêt avec un dividende plus ou moins considérable... »

La commission législative le fixait (art. 3) à 6 p. 100, lorsque l'amortissement serait de 1 p. 100, et à 7 p. 100, lorsque l'amortissement serait de 2 p. 100.

Le décret du 25 février ne s'occupe pas du montant de l'annuité ; il s'en réfère aux statuts des sociétés qui, soumis à l'approbation du Gouvernement, ne sauraient, sous ce rapport, s'écarter des vues du législateur.

Depuis le décret, il est intervenu, entre M. le ministre de l'intérieur et le *Crédit foncier de France*, unec onvention, en date du 18 octobre 1852, approuvée par un décret du 10 décembre suivant, et en vertu de laquelle le montant de l'annuité est fixé à 5 ou à 5,45 p. 100, au choix de l'emprunteur, pour un prêt de 50 ans.

Cette convention porte :

« Art. 4. Le *Crédit foncier de France* s'engage à prêter sur « hypothèque jusqu'à concurrence de 200 millions de francs, « à raison d'une annuité de 5 p. 100 qui comprendra l'inté- « rêt, l'amortissement et les frais d'administration, et qui « éteindra la dette en 50 années.

« Pour les emprunts d'une moindre durée, l'annuité sera « établie sur les mêmes bases que ci-dessus, de manière à « correspondre à l'annuité de 5 p. 100 fixée pour 50 an- « nées. » (1)

« Art. 5. Après le placement des 200 millions ci-dessus « mentionnés, la société continuera de prêter d'après les bases « indiquées dans le précédent article, lors même que, pour se « procurer les fonds nécessaires, elle serait obligée d'affecter

(1) Dans une lettre écrite par M. le ministre de l'intérieur à M. le directeur du *Crédit foncier de France*, il est expliqué que l'annuité, dans ce cas, sera calculée de façon à correspondre à celle de 5 p. 100, mais en comprenant la part nécessaire pour les lots et primes, base essentielle de cette combinaison.

« au service de ses obligations émises, jusqu'à concurrence « d'un quart, la part qui lui est allouée à titre de frais d'administration. »

« Art. 6. La somme de 200 millions de francs que la so- « ciété s'engage à prêter aux termes de l'art. 4 sera distri- « buée entre les divers départements, proportionnellement à la « dette hypothécaire actuellement inscrite. L'état de cette dis- « tribution sera soumis au ministre de l'intérieur (1).

« Cette proportionnalité cessera pour ceux des départements « où il n'aura pas été formé, avant le 1er janvier 1854, des « demandes d'emprunt s'élevant à la part qui leur sera attri- « buée en vertu du présent article.

« La somme restant libre, par défaut de demandes, dans un « ou plusieurs départements, sera répartie dans les mêmes pro- « portions entre les autres départements. »

« Art. 8. La Société s'engage en outre, en faveur des em- « prunteurs qui voudront se réserver l'option de se libérer par « anticipation en obligations, conformément à l'art. 75 des « statuts, ou en numéraire sans autre indemnité que celle « stipulée par ledit article, à continuer à prêter, moyennant « 50 annuités de 5 fr. 45 c. pour 100, ou dans la proportion, « si le délai est plus court, lors même que, pour se procurer les « fonds nécessaires, elle serait obligée d'abandonner le quart « de la somme allouée pour frais d'administration.

« Si la Société se trouvait dans la nécessité d'élever l'an- « nuité au-dessus du taux de 5 fr. 45 c. pour 50 années, ou « dans la proportion pour un délai plus court, elle devrait tou- « jours abandonner à l'emprunteur le quart desdits frais d'ad- « ministration. »

En échange de ces avantages obtenus du *Crédit foncier de*

(1) Cet état est publié dans la seconde partie du présent volume.

France, au profit de l'emprunteur, qui, dans cette combinaison, paie l'intérêt sur le pied de 3 fr. 70 c. pour 100, le Gouvernement a accordé à cet établissement une subvention de 10 millions, et a étendu son privilége à 80 départements.

Ainsi, dès la première année de l'organisation du crédit foncier en France, le montant de l'annuité s'est trouvé réduit à 5 pour 100, tout compris.

85. Quant aux éléments dont se compose l'annuité, le décret est plus explicite. Il indique, sinon tous ceux qui peuvent y être introduits, du moins ceux qu'elle doit nécessairement comprendre.

L'annuité, dit l'art. 11, comprend nécessairement :

« 1° L'intérêt stipulé, qui ne peut excéder 5 pour 100;

« 2° La somme affectée à l'amortissement, laquelle ne peut « être supérieure à 2 pour 100, ni inférieure à 1 pour 100 du « montant du prêt ;

« 3° Les frais d'administration, ainsi que les taxes détermi- « nées par les statuts. »

Ainsi, le premier élément de l'annuité, c'est l'*intérêt*. Il ne peut excéder 5 pour 100. Ajoutons qu'il est dans l'esprit du décret que ce taux ne soit pas atteint. L'un des principaux objets des établissements du crédit foncier est l'abaissement du taux de l'intérêt. Ce résultat s'est produit en Allemagne où les sociétés ont réduit leur taux d'intérêt de 4 à 3 et demi, et même à 3 pour 100. Le *Crédit foncier de France* prête à 4 fr. 25 c., et même, sous des conditions spéciales de remboursement, à 3 fr. 70 c. pour 100.

Le second élément nécessaire de l'annuité, c'est l'*amortissement*, lequel, dit l'art. 11, ne peut être supérieur à 2 pour 100, ni inférieur à 1 pour 100 du montant du prêt.

En fixant ces limites extrêmes de l'amortissement, le législateur avait considéré, d'une part l'inconvénient qu'il peut y avoir à prolonger pendant un trop grand nombre d'années, peut-être pendant plusieurs générations, la durée d'une dette, d'autre

part, au contraire, le danger pour les emprunteurs de s'engager à servir une redevance trop élevée eu égard au revenu des biens engagés, afin d'arriver à une libération plus prompte. Trop souvent, on le sait, l'homme qui emprunte se fait illusion sur les facilités qu'il aura pour éteindre sa dette ; il compte sur des bénéfices qui ne se réalisent pas, et, pressé par le besoin d'argent, il s'impose ou subit des conditions trop onéreuses. D'ailleurs, la liberté laissée au débiteur de se libérer par des paiements anticipés semblait rendre inutile un amortissement supérieur à 2 pour 100.

Cependant, depuis la publication du décret, le législateur est revenu sur sa première pensée. Dans la vue de permettre certaines combinaisons qui, sans tomber dans des exagérations dangereuses, s'écarteraient jusqu'à un certain point des limites posées par l'art. 11, il a supprimé la règle absolue qu'il avait établie, et il a laissé au Gouvernement le soin d'apprécier, pour chaque Société, quel devra être le chiffre annuel de l'amortissement.

C'est ce que décide le décret du 28 mars 1852, dont l'art. 1er dispose ainsi (1) :

« Le Gouvernement règlera, pour chaque Société de crédit foncier, les limites extrêmes de la durée des annuités au moyen desquelles devra s'opérer l'extinction de la dette. »

Les Sociétés autorisées aujourd'hui peuvent prêter de manière à ce que le remboursement soit effectué dans un intervalle de 20 à 50 ans. Aux termes du décret du 28 mars 1852, le Gouvernement peut, d'accord avec elles, étendre encore ces limites. Nous croyons qu'une mesure qui étendrait à 60 ans,

---

(1) Ce décret a été rendu sur la demande de la *Banque foncière de Paris*, qui, autorisée par un autre décret du même jour, avait fixé à un minimum de vingt ans et à un maximum de cinquante années la durée de la libération. Ces limites impliquaient nécessairement un amortissement inférieur à 1 p. 100 et supérieur à 2 p. 100.

par exemple, la durée de la libération serait favorable aux propriétaires ruraux pour lesquels il importe de diminuer, autant que possible, le montant des annuités.

Enfin, le troisième élément que doit nécessairement comprendre l'annuité, *c'est la somme affectée aux frais d'administration, et aux taxes déterminées par les statuts.*

Les Sociétés de crédit foncier ne peuvent fonctionner sans avoir à payer des frais. L'importance de ces frais est subordonnée à l'étendue de la circonscription dans laquelle l'établissement opère et au mouvement de ses affaires. Il est alloué 60 c. pour 100 au *Crédit foncier de France*, et 50 c. pour 100 aux Sociétés de Nevers et de Marseille.

86. Que doit-on entendre par les *autres taxes* comprises dans l'annuité?

Dans une Société d'emprunteurs, une certaine somme pourrait être affectée, soit à la formation d'un fonds de réserve, soit à la création de lots pour les premiers numéros sortants, lors du tirage des obligations. Dans une Société de prêteurs, on pourrait également, à part les frais d'administration, comprendre dans l'annuité une taxe destinée à servir des dividendes au capital de garantie. Les Sociétés autorisées en France n'ont point de taxes comprises dans l'annuité, en dehors de l'intérêt, de l'amortissement et des frais d'administration. Mais le chiffre alloué pour ces frais est calculé de manière à donner un bénéfice aux actionnaires.

En Allemagne, certaines Sociétés imposent aux emprunteurs des taxes de diverses espèces. Ainsi, dans quelques pays, pour la formation du fonds de réserve, on exige des emprunteurs, lors de la réalisation du prêt, une somme de 2 1/2, de 3 et même de 4 pour 100, une fois payée. Le plus souvent cette somme est retenue sur le montant du prêt. On fait souscrire aux emprunteurs, par exemple, une obligation de 100 florins, tandis qu'ils n'en reçoivent en réalité que 96 ou 97.

L'association du Wurtemberg notamment s'est ménagé une

foule de profits à l'aide de diverses combinaisons. Outre la retenue de 4 1/6 pour 100, exercée au moment du prêt, elle exige des emprunteurs un intérêt de 3 1/2 pour 100, tandis qu'elle ne paie aux prêteurs qu'un intérêt de 3 pour 100. Elle reçoit de ses débiteurs l'annuité tous les six mois : elle ne sert l'intérêt que tous les ans ; ce qui lui permet de tirer parti, pendant un semestre, des sommes encaissées. Elle exige qu'au premier semestre payé l'on ajoute la rente d'un mois et demi, à titre de garantie d'exactitude, et elle ne tient compte de cette avance que lors du paiement du dernier semestre d'annuité : elle jouit donc de l'intérêt de cette avance pendant toute la durée de l'amortissement. Enfin l'emprunteur, pour se décharger de la garantie solidaire qui lui est imposée, est obligé de payer deux années de redevance après les 48 ans nécessaires pour l'amortissement. Hâtons-nous d'ajouter que tous ces bénéfices profitent en définitive aux emprunteurs ; eux seuls sont sociétaires, et il leur est attribué un droit proportionné à leur emprunt dans le partage du fonds de réserve.

Aucune disposition du décret du 28 février ne s'oppose à l'admission de taxes analogues dans les statuts des Sociétés de France. Jusqu'à ce moment les Sociétés autorisées n'ont, indépendamment des 60 c. affectés aux frais d'administration et aux dividendes, d'autre taxe que celle perçue dans les cas de remboursements anticipés. Mais il ne leur est point interdit de se créer d'autres bénéfices, pourvu qu'ils résultent d'opérations qui leur sont permises : rien ne s'oppose, par exemple, à ce qu'elles négocient leurs obligations avec prime, ni, en général, à ce qu'elles empruntent, grâce au crédit dont elles jouissent, à un taux moins élevé que celui qui leur est payé par leurs débiteurs. Ces bénéfices, loin de nuire à ceux-ci, doivent avoir pour résultat d'amener, au profit de tous, un abaissement général du taux de l'intérêt.

87. Lorsque l'on n'est point initié au mécanisme des institutions de crédit foncier, l'on a peine à comprendre comment

une faible redevance de 5 à 8 pour 100, peut opérer dans un espace de 20 à 50 ans la libération complète des débiteurs. Cette libération est le résultat de l'accumulation des intérêts produits, chaque année ou chaque semestre, par la capitalisation de la somme affectée à l'amortissement.

Supposons que l'annuité soit de 5 fr. 45 c., ainsi composée :

	4 fr.	25 c.	pour l'intérêt.
	0	60	pour les frais d'administration.
	0	59, 12	pour amortissement.
Total. . .	5	44, 12,	soit 5 fr. 45 c., en complétant

le centime.

Cette faible somme de 0f,59,12, capitalisée par semestre, produit en intérêts, à la fin de la première année, 0f,00,63, soit au total, 0f,59,75. Celle-ci produit en intérêts, à la fin de la seconde année, 0f,02,55, qui, ajoutés à la nouvelle somme de 0f,59,75, payée par l'emprunteur, donnent un amortissement de 0f,62,30. Réunissez cette somme à celle de 0f,59,75 qui représente l'amortissement de la première année, vous trouvez, à la fin de la seconde année, un amortissement de 1f,22,05, de sorte que, sur un emprunt de 100 fr., il n'est plus dû alors que 98f,77,93. En continuant cette capitalisation, on arrive mathématiquement aux résultats suivants : au bout de 10 ans, l'amortissement est de 7f,27,26; au bout de 20 ans, il est de 18f,34,73; au bout de 30 ans, il est de 35f,21,18; au bout de 40 ans, il est de 60f,89,31; enfin, après l'expiration de 50 années, il est de 100 fr., et par conséquent la dette est éteinte.

L'emprunteur veut-il se libérer en 20 ans? En prenant le même taux d'intérêt, soit 4f,25, il devra payer une annuité de 8f,07, dans laquelle la somme affectée à l'amortissement est comprise pour 3f,22. Après 10 ans, cette somme a produit un amortissement de 39f,63,85; après 15 ans, cet amortissement est de 66f,65,78; après 20 ans, il est de 100 fr.

Supposons maintenant une annuité de 5 pour 100, celle pré-

cisément qui, dans l'une des combinaisons du *Crédit foncier de France*, éteint la dette en 50 ans. Cette annuité se compose de :

	3 fr.	70 c.	pour intérêt.
	0	59, 58,	pour frais d'administration.
	0	70, 42,	pour amortissement.
Total. . .	5	00, 00	

Au bout de 20 ans, la capitalisation a produit 20f59,33 ; il reste dû 79f40,66. Au bout de 40 ans, une somme de 63f,46,48 est amortie ; il reste dû 36f,53,51. Au bout de 50 ans, tout est payé (1).

Nous renvoyons, pour les détails, aux tarifs et aux tables publiés dans la seconde partie de ce volume, et dont nous devons la communication à l'obligeance de l'administration du *Crédit foncier de France* (2).

88. En jetant les yeux sur ces tarifs et ces tableaux, on remarque l'accroissement progressif, à chaque semestre, des sommes affectées à l'amortissement, et la diminution successive au contraire de celles affectées à l'intérêt. On est frappé surtout de ce fait, que l'amortissement, qui est très-lent pendant les premières années, marche très-vite pendant les dernières.

---

(1) Tous ces calculs, et ceux que l'on verra ci-après, sont extraits des tarifs d'annuités et des tableaux d'amortissement publiés par M. Thibault, ancien notaire, membre du conseil d'administration du *Crédit foncier de France*. M. Thibault est l'un des hommes qui se sont occupés avec le plus de zèle et d'intelligence de la question du crédit foncier avant la publication du décret du 28 février. Nous avons eu l'honneur de l'avoir pour collègue et pour collaborateur dans les travaux préparatoires de l'*Association centrale*, et nous sommes à même de lui rendre justice, en disant ici que nul n'était mieux que lui pénétré du véritable esprit qui devait dominer dans une institution dont il a contribué à préparer l'organisation par d'utiles travaux.

(2) Ces tarifs et ces tables sont l'œuvre de M. Gerdolle, l'habile chef de la comptabilité du *Crédit foncier de France*.

Cela tient à ce que, l'annuité restant toujours la même, les frais d'administration et le *taux* de l'intérêt ne variant pas, le *chiffre* affecté par semestre à l'acquittement de cet intérêt diminue à mesure que le capital s'amortit lui-même : par conséquent, la fraction d'annuité destinée à l'amortissement s'augmente d'autant, et produit, par la capitalisation, une somme d'intérêt de plus en plus élevée.

Ainsi, prenons un emprunt de 100 fr. au taux de 4f,25 d'intérêt, amorti en 50 ans au moyen d'une annuité de 5f,45. La première année, la portion de cette annuité affectée à l'intérêt (on suppose le calcul fait à la fin de chaque semestre) est de 4f,24,37, et celle affectée à l'amortissement est de 0f,59,75. Mais passons à la 10e année, au commencement de laquelle il ne reste plus dû sur le capital que 93f60. L'intérêt de cette année n'est plus que de 3f96, et l'amortissement s'est élevé de 0f,59,75 à 0f,87,13. Dans la 40e année, au commencement de laquelle il reste dû 42f,18, l'intérêt payé est de 1f,76, et l'amortissement est de 3f,08. Enfin, dans la 50e année, au commencement de laquelle il restait dû 4f,69, la somme payée pour intérêt n'est plus que de 15 c., tandis que le capital amorti dans cette année est de 4 fr. 69 c.

89. Il est facile de voir les avantages de ce mode de libération sur le mode ordinaire.

Prenons un exemple, et faisons la comparaison.

Un individu emprunte au *Crédit foncier* une somme de 10,000 fr. remboursable en 20 ans. Au taux d'intérêt de 4f25, l'annuité est de 807f23 ; au taux de 3f70, elle est de 772f01. Quel est le montant de la somme versée dans l'espace des 20 années pour opérer la libération ? Dans le premier cas, elle est de 16,144f75, dans le second, elle est de 14,440f04, desquelles sommes il faut défalquer en réalité celle produite au profit de l'emprunteur par le capital dont il a joui.

Supposons, au contraire, que le même individu s'adresse à un capitaliste ordinaire qui lui prête à 5 pour 100, quelle

somme sera-t-il obligé de débourser en capital et intérêts, pour obtenir sa quittance? 20,000 fr.

Choisit-on le terme de 50 ans? Au *Crédit foncier*, l'annuité de 544 fr. 12 c. (au taux de 4 fr. 25 c.) éteint la dette moyennant un déboursé total de 27,206 fr.; celle de 500 fr. (au taux de 3 fr. 70 c.), l'éteint moyennant 25,000 fr. Combien, au contraire, eût coûté un prêt ordinaire? 35,000 fr.

Encore faut-il supposer que le capitaliste consente à accorder des termes aussi éloignés, ce qui est peu probable. En tout cas, il ne le fera qu'en accordant au débiteur des prorogations successives dont les frais augmenteront encore le loyer de l'argent, indépendamment de l'obligation où sera l'emprunteur de trouver, à un jour donné, un capital de 10,000 fr. pour compléter sa libération. Le *Crédit foncier*, au contraire, au moyen d'une annuité à peu près équivalente à l'intérêt légal, et grâce à son organisation spéciale, opère une capitalisation semestrielle qui recompose la somme prêtée au bout d'un certain temps; il fait au profit du débiteur une économie, que celui-ci ne pourrait pas faire lui-même, et il est pour lui la meilleure de toutes les caisses d'épargne.

90. A mesure que l'emprunteur se libère par le paiement des annuités, il peut, s'il ne s'est pas interdit cette faculté par le contrat, faire restreindre l'hypothèque consentie sur ses biens. Rien ne s'oppose même à ce qu'il contracte de nouveaux emprunts à la Société du crédit foncier, pourvu que ce soit dans les conditions déterminées par la loi, c'est-à-dire que la Société vienne au premier rang hypothécaire pour ses divers prêts, et que le montant de ces prêts n'excède pas la moitié de la valeur des immeubles hypothéqués.

91. Après l'acquittement de toutes les annuités, l'emprunteur, nous l'avons dit déjà, est complétement libéré : il a donc droit d'obtenir la mainlevée de l'hypothèque et la radiation des inscriptions prises au profit de la Société. Il n'en est pas tout à fait ainsi en Allemagne dans les Sociétés d'emprunteurs,

à raison de la responsabilité mutuelle qui existe entre tous les propriétaires associés. En cas d'inefficacité de l'action dirigée contre certains d'entre eux, ils sont exposés à un recours au prorata du montant de leur emprunt. Cette responsabilité produit, en Allemagne, deux excellents effets : d'abord elle inspire confiance aux capitalistes et favorise ainsi la circulation des lettres de gage ; ensuite elle crée entre les associés une surveillance réciproque qui devient une garantie de la sincérité des estimations. Il est vrai de dire qu'elle est demeurée jusqu'à présent à l'état de lettre morte, et qu'il n'y a pas d'exemple, à notre connaissance, d'un reconrs exercé par une Société contre un propriétaire libéré de sa propre dette par le paiement de toutes les annuités.

En tout cas, on conçoit qu'une semblable mutualité n'est admissible que dans une Société d'emprunteurs. Là seulement elle est juste et nécesaire : *juste*, puisque, si les propriétaires contribuent aux pertes, eux seuls aussi prennent part aux bénéfices; *nécessaire*, puisque cette espèce de Société ne possède pas de fonds de garantie. Aussi, aucune des Sociétés autorisées en France n'admet la responsabilité mutuelle, même limitée, des emprunteurs, et chacun d'eux est définitivement libéré après le paiement normal ou anticipé des annuités stipulées au contrat.

92. L'art. 12, le dernier du titre II, prévoit le cas de non-paiement des annuités, et il dispose que, dans ce cas, la Société, indépendamment des droits qui appartiennent à tout créancier, peut recourir aux moyens d'exécution déterminés par le titre IV du décret.

Nous renvoyons au titre IV l'explication de cet article.

§ 2. — *Remboursement par anticipation.*

93. L'art. 10, 2e alinéa, donne au débiteur le droit de se libérer par anticipation, soit en totalité, soit en partie.

On comprend, en effet, que la facilité offerte à l'emprunteur de se libérer par annuités lui deviendrait onéreuse, s'il ne pouvait, lorsqu'il lui survient des ressources, éteindre sa dette avant le terme fixé pour l'amortissement.

94. Le remboursement anticipé peut être total ou partiel. Dans l'un ou l'autre cas, comment connaît-on la somme à rembourser pour éteindre, soit l'intégralité, soit une portion de la dette? Rien n'est plus facile. Il suffit, à l'aide du tableau d'amortissement, d'additionner les sommes déjà payées à titre d'amortissement avec les intérêts que leur capitalisation a produits et de retrancher le total du montant du capital prêté : la différence est la somme qui reste due (1). En versant cette somme et en se conformant aux conditions prescrites par les statuts, l'emprunteur est libéré. S'il en verse une partie seulement, il se libère d'autant. Nous examinerons ci-après comment doivent s'imputer les remboursements partiels.

95. Le décret se borne à poser le principe du remboursement anticipé. Il n'indique pas :

1° Le mode et les conditions de ces sortes de remboursements;

2° Leurs effets.

Il est essentiel d'examiner ces deux points.

A. — Du mode et des conditions des remboursements anticipés.

96. Il y a deux modes de remboursement anticipé : le remboursement en argent, le remboursement en obligations.

Les statuts des sociétés autorisées, auxquels renvoie l'art. 48,5°, laissent à l'emprunteur l'option entre l'un ou l'autre (2).

---

(1) *Voir* ci-dessus n° 87, et, dans la deuxième partie du volume, les tables de M. Gerdolle.

(2) *Voy.* l'art. 75 des statuts du *Crédit foncier de France* et l'art. 7 de la convention du 18 octobre 1852.

Mais, suivant qu'il se libère en numéraire ou en lettres de gage, il est certaines règles à observer.

97. *Du remboursement en numéraire.* — Si le paiement anticipé a lieu en numéraire, il convient d'abord qu'il ne puisse pas être d'une somme trop minime. Autrement il en résulterait des embarras extrêmes dans la comptabilité. La compagnie de Paris n'admet d'autres fractions que des centièmes du capital restant dû, sans que la somme remboursée puisse être inférieure au 20e de ce capital.

En outre, il est juste, dans ce cas, que la société prélève une certaine indemnité qui la mette à couvert de toute perte d'intérêts et lui tienne lieu de la perte de ses frais d'administration pendant le nombre d'années qui resteraient à courir pour arriver à l'époque de la libération par annuités. Cette indemnité est fixée à 3 p. 100 par les statuts des sociétés autorisées (*Voy.* art. 75 de ceux du *Crédit foncier de France*). Par un motif d'équité, elle n'est pas perçue en cas de remboursement effectué à la suite d'un sinistre.

98. La convention du 18 octobre 1852 a apporté, sous ce rapport, aux statuts de la *Banque foncière de Paris* de graves modifications. L'art. 7 de cette convention s'exprime ainsi :

« Lorsque l'annuité demandée aux emprunteurs ne dépas-
« sera pas le taux fixé par les art. 4 et 5 (5 p. 100), les rem-
« boursements anticipés seront effectués, soit en obligations
« foncières au pair de même nature et de même année d'émis-
« sion que les titres créés en représentation de l'emprunt, soit
« en numéraire *pour une somme égale à celle que la compagnie*
« *aura à payer aux porteurs de ses obligations en capital et*
« *prime.*

« Néanmoins, dans ce dernier cas, il sera fait remise à l'em-
« prunteur, sur le montant total de la prime, de 1 et 1/2 p.
« 100 pour chaque année écoulée depuis l'emprunt jusqu'au
« remboursement.

. . . . .

« La prime ne pourra dépasser 20 p. 100.

« Dans tous les cas de remboursement anticipé prévus par « le présent article, l'indemnité allouée à la compagnie par « l'article 75 des statuts sera réduite à 2 p. 100.

« Il n'est pas dérogé à l'article 80 des statuts pour les rem- « boursements anticipés qui auront lieu en cas de sinistre. »

Pour se rendre compte de la prime qui grève, en vertu de cet article, les remboursements faits par anticipation en numéraire, il faut connaître la base financière sur laquelle repose la combinaison adoptée dans la convention du 18 octobre.

Cette base est celle-ci : le *Crédit foncier de France* prête à 5 fr. 70 c. d'intérêt. Pour se procurer les fonds nécessaires à cet effet, il émet des obligations produisant un intérêt de 3 fr. p. 100, remboursables avec une prime de 200 fr. par chaque titre de 1,000 fr. et donnant droit à des lots de 100,000 fr., 50,000 fr., 20,000 fr. et 10,000 fr., affectés aux premiers numéros sortants lors du tirage. Ces primes et ces lots, réunis aux 3 p. 100, constituent un intérêt d'environ 4 p. 100, taux jugé nécessaire pour la négociation, et que la Société ne serait pas en mesure de payer sans la subvention du Gouvernement. Chaque obligation de 1,000 fr., lors de son extinction, doit donc être remboursée à 1,200 fr. : or, comme les fonds provenant des remboursements anticipés doivent être employés à éteindre une valeur égale en obligations, il s'ensuit qu'à chaque versement de 1,000 fr. par les emprunteurs, la Société devrait rembourser une obligation au porteur : mais, si elle ne reçoit que 1,000 fr., comment pourrait-elle la rembourser à 1,200 fr.? Cela lui serait manifestement impossible, si l'emprunteur n'ajoutait au capital une prime correspondante.

Toutefois il résulte de calculs mathématiques que cette prime, qui doit être de 200 fr., c'est-à-dire de 20 p. 100 la première année, peut décroître ensuite d'année en année sans perte pour la Société. Aussi notre article lui fait-il subir une réduction

progressive de 1 1/2 p. 100 par chaque année, c'est-à-dire de 3 fr. sur 200 fr. (1).

C'est là une première atténuation à l'inconvénient que, dans cette combinaison limitée à 200 millions, la prime présente pour l'emprunteur qui veut rembourser par anticipation. Il en existe une autre dans la réduction à 2 p. 100 de l'indemnité prévue par l'art. 75 des statuts. Il faut ajouter encore que l'emprunteur est le maître de choisir le moment qui lui convient le mieux pour rembourser, et que, s'il veut éviter de payer la prime, il peut rembourser en obligations qui seront reçues au pair; ce qu'il ne manquera pas de faire toutes les fois que leur cours sera inférieur à la somme formée par le capital nominal de chaque obligation de 1,000 fr. augmenté de la prime. Enfin il résulte des tableaux publiés par M. Thibault que, même avec la prime, le prêt remboursé par anticipation coûte encore beaucoup moins cher que le prêt ordinaire *(Voy.* p. 18 des *Nouvelles Tables,* par M. Thibault).

99. ***Du remboursement en obligations ou lettres de gage.*** — La règle relative au *minimum* des remboursements partiels et celle concernant l'indemnité de 3 p. 100 destinée à tenir lieu de la perte des frais d'administration, sont appliquées par les sociétés autorisées à ce mode de remboursement.

Mais il n'y avait aucune raison pour lui appliquer la prime de 20 p. 100 au *maximum,* perçue en vertu de la convention du 18 octobre, lorsque le remboursement a lieu en numéraire. En effet, dans ce cas, la compagnie n'a aucune prime à payer à elle-même; elle se borne à annuler les obligations remboursées. Aussi l'art. 7 précité ne frappe-t-il pas le remboursement en obligations de la prime imposée au remboursement en argent.

---

(1) *Voir* les tables d'anticipation (2[e] partie) et les notes explicatives qui les accompagnent.

Mais le remboursement en obligations est soumis à trois règles particulières : 1° les obligations sont reçues au pair ; 2° elles doivent être de même nature que les titres émis en représentation de l'emprunt contracté ; 3° lorsqu'elles ont été émises sur des prêts à 5 p. 100, conformément aux art. 4 et 5 de la convention du 18 octobre, elles doivent être en outre de la même année d'émission que ces titres eux-mêmes.

100. *Première règle.* — La règle qui astreint les sociétés à recevoir les obligations au pair s'explique par ce motif, qu'il serait difficile de comprendre que ces établissements refusassent de recevoir en paiement leurs propres valeurs au taux où ils les ont émises. Mais, il faut le reconnaître, cette règle est tout à l'avantage de l'emprunteur. En effet, il peut choisir le moment où il lui convient de rembourser. Or, de deux choses l'une : ou bien, à ce moment, les lettres de gage seront au-dessous du pair, alors il s'en procurera au cours et fera un bénéfice en les livrant à la Société pour leur valeur nominale ; ou bien elles seront au-dessus du pair, et alors il remboursera en argent. Mais, comme le bénéfice que peut faire l'emprunteur ne fait subir aucune perte à la Société, il a paru équitable d'adopter sur ce point une décision favorable à la propriété foncière.

101. *Seconde règle.* — Il était impossible de laisser à l'emprunteur le droit de rembourser la société avec des obligations d'une autre nature, c'est-à-dire produisant un autre intérêt que celles émises en représentation de son emprunt. En effet, la différence de leur cours permettrait au débiteur de rembourser en réalité une valeur inférieure à celle qui est due à la Société. Il y aurait là tout à la fois une injustice pour la Société et une perte pour elle. De là la règle écrite dans tous les statuts des sociétés autorisées et dans l'art. 7 de la convention du 18 octobre.

102. *Troisième règle.* — La troisième règle est toute particulière aux prêts effectués conformément aux art. 4 et 5 de la convention du 18 octobre 1852. La nécessité d'exiger que les obligations remises en remboursement soient de la même *année*

d'émission que celles créées en représentation de l'emprunt provient de ce fait que les obligations émises en vertu de cette combinaison doivent être toutes éteintes dans l'espace de 50 années.

Ceci demande quelques explications.

Lorsque les lettres de gage n'ont aucune époque d'exigibilité, peu importe de quelle année sont celles que le débiteur apporte en remboursement. Il suffit qu'elles soient de même nature.

Mais lorsqu'elles portent l'indication d'un délai déterminé dans lequel elles doivent être remboursées, il en est autrement. Si le remboursement anticipé n'avait pas lieu en obligations de l'année du prêt, la Société ne pourrait pas tenir l'engagement qu'elle a pris de les éteindre toutes dans le délai qu'elle s'est fixé.

En effet, on a vu précédemment que l'amortissement, qui est faible dans les premiers temps, va en s'augmentant et devient très-fort dans les dernières années. Cela étant admis, supposons qu'une société, parvenue à la vingtième année de son existence, reçoive par anticipation le remboursement de tous les prêts effectués dans la première et remboursables en 40 ans; admettons, en outre, que ce remboursement soit fait en lettres de gage de la vingtième année.

Quelle sera la position active et passive de cette société?

Son passif consistera dans la nécessité d'amortir, pendant le cours des 20 années suivantes, les lettres de gage émises la première année. Or, les sommes affectées à leur amortissement ayant été beaucoup plus faibles dans la période écoulée qu'elles ne le seront dans la période suivante, il reste dans celle-ci beaucoup plus d'obligations à éteindre qu'il n'en a été éteint dans les 20 premières années.

Quel actif la société va-t-elle avoir à sa disposition pour remplir cet engagement? Elle aura le produit d'un nombre égal de lettres de gage qui lui sont remises, mais avec cette différence,

que ces titres, étant dans leur première année d'émission, vont donner à l'amortissement, dans les 20 années suivantes, une somme très-inférieure à celle nécessaire pour éteindre la même quantité de lettres de gage ayant déjà 20 ans d'existence. Il sera donc impossible à la Société de rembourser toutes celles-ci dans l'espace de temps qu'elle s'est assigné.

Complétons cette démonstration par un exemple.

Dans la première année, les prêts se sont élevés à 10 millions : l'intérêt est de 4 pour 100 ; le remboursement des emprunts et des obligations doit avoir lieu en 40 ans. Il résulte des tables d'amortissement qu'au bout de 20 ans il a été amorti sur le capital prêté une somme de. . . . . . 3,117,300 fr.

Il reste dû par conséquent. 6,882,700

Cette somme est payable en 20 ans.

Mais, au lieu de la payer par annuités, tous les débiteurs, on le suppose, la remboursent en lettres de gage de la 20e année, c'est-à-dire de l'année du remboursement.

Qu'en résulte-t-il? Ce fait très-simple que la Société a besoin de 6,882,700 fr., payables en 20 ans, pour rembourser ce qui reste des obligations de la première année, tandis qu'elle n'a plus à toucher que 3,117,300 fr., payables en 40 ans, sur ce qui reste des obligations de la 20e année.

Or, comment rembourser en 20 ans 6,882,700 fr. avec 3,117,300 fr. à toucher en 40 ans? Cela est de toute impossibilité. Par conséquent, toute société, qui détermine un temps dans lequel ses lettres de gage doivent être éteintes, ne peut accepter, à titre de remboursement anticipé, que des titres de l'année même du prêt (1).

(1) Depuis la convention sanctionnée par le décret du 10 décembre, le *Crédit foncier de France* a adopté une mesure qui le dispense d'exiger, en cas de remboursement anticipé, des obligations foncières de l'année du prêt. En effet, il a émis, *la même année,* deux cent mille promesses d'obli-

B. — Effets du remboursement anticipé.

103. On peut considérer les effets de remboursement anticipé, soit par rapport à la Société, soit par rapport au débiteur.

La Société, ainsi remboursée en totalité ou en partie, est tenue d'éteindre des obligations pour une somme équivalente. En effet, d'après l'art. 14 du décret, la valeur nominale des lettres de gage ne peut, en aucun cas, dépasser le montant des prêts. S'il y avait dans la circulation une seule obligation à laquelle ne correspondît point un prêt de la même somme, cette obligation n'aurait pas de garantie hypothécaire, et l'article 14 serait violé. Or, c'est ce qui arriverait, lorsque le débiteur aurait diminué ou éteint sa dette par un remboursement anticipé et aurait par suite obtenu la radiation partielle ou totale de l'inscription hypothécaire, si la valeur par lui remise n'était pas employée à anéantir pareille valeur en lettres de gage. Donc, si ce sont des obligations, la Société ne peut les remettre en circulation : elle doit les annuler. Si c'est une somme d'argent, il lui est interdit de s'en servir pour faire des prêts nouveaux. Les fonds doivent être employés, jusqu'à due concurrence, à amortir ou à racheter *au pair*, pour les éteindre, des obligations foncières. Nous disons *au pair*, parce que, si le rachat avait lieu au-dessus du pair, la valeur nominale des obligations rachetées serait inférieure au montant des remboursements effectués, et dès lors, il n'y aurait plus égalité entre le montant des lettres de gage en circulation et celui des prêts.

---

gations ; il a placé les deux cent mille numéros dans la même roue, et il a décidé qu'au fur et à mesure des prêts, les promesses se convertiraient en obligations qui porteraient les numéros des *promesses* éteintes, de sorte qu'au moyen de ce procédé toutes les obligations sont censées émises la même année (*Voy.* plus loin, titre III).

104. Mais, lorsque des obligations reviennent à la Société par suite de remboursements anticipés, est-il absolument impossible de les remettre en circulation sans violer l'art. 14? Si la Société, par exemple, réalise des prêts nouveaux pour le montant de ces obligations, est-elle tenue d'en créer de nouvelles, ou lui est-il permis de négocier les anciennes jusqu'à due concurrence? Nous ne voyons dans le décret aucun empêchement à ce que les Sociétés usent de cette facilité, si les statuts le leur permettent (1).

105. Examinons maintenant les effets du remboursement anticipé par rapport à l'emprunteur.

A ce point de vue, il est essentiel de distinguer entre le cas du remboursement total et celui du remboursement partiel.

Lorsque le débiteur se libère en totalité de ce qu'il redoit, il ne peut s'élever aucune difficulté. La dette est éteinte et l'inscription hypothécaire est rayée.

106. Mais, lorsque la libération est partielle, quel est son effet sur la dette? En d'autres termes, sur quoi doit-on imputer les valeurs ainsi remises à la Société?

Ici plusieurs systèmes se présentent.

Un premier système consiste à faire l'imputation sur les dernières annuités, de manière que l'emprunteur, qui a effectué un paiement, continue d'acquitter la même annuité, mais pendant un moins grand nombre d'années.

Ainsi, supposons un prêt de 100 fr., remboursable en 50 années, moyennant une annuité de 5 fr. 45 c. Dans la 10e année,

---

(1) L'art. 75 des statuts du *Crédit foncier de France* ne le permet pas. Il exige que les obligations reçues en remboursement soient frappées d'un timbre d'annulation et tenues en réserve pour prendre part aux tirages successifs. Mais la compagnie est en instance auprès du Gouvernement pour faire approuver une modification à cet article.

l'emprunteur veut se libérer des 30 dernières annuités. On trouve sur les tables d'amortissement qu'à la 20e année de son prêt, c'est-à-dire 30 ans avant l'époque de sa libération totale par annuités, il ne redevra plus sur le capital que 81 fr. 65 c. L'emprunteur paie cette somme. Qu'en résulte-t-il? C'est qu'en continuant de la 10e à la 20e année à acquitter l'annuité de 5 fr. 45 c., il sera complétement libéré.

Un second système consiste à imputer le paiement partiel sur l'ensemble des annuités, de manière que, sans diminuer leur nombre, il donne lieu à une réduction proportionnelle sur le montant de chacune d'elles. Supposons, par exemple, qu'après 10 ans, l'emprunteur veuille payer par anticipation 10 fr. Il résulte des tables d'amortissement que son annuité, qui était de 5 fr. 45 c., se trouve réduite à 5 fr. 38 c. pour les 40 années qui restent à courir (1).

Un troisième système consiste à imputer le paiement sur les annuités les plus prochaines. Ainsi, reprenant l'exemple précédent, on voit, par les tables, qu'à l'expiration de la 10e année du prêt, l'emprunteur doit encore 92 fr. 72 c. A cette époque, il paie 30 fr. 05 c. Il redoit 62 fr. 67 c., somme qu'il eût redue à la fin de la 31e année, s'il n'eût rien payé par anticipation. Il va donc cesser de payer des annnuités jusqu'à la fin de la 31e année, et alors seulement il reprendra ses paiements jusqu'à l'expiration de la cinquantième.

107. Le décret garde un silence complet sur ces questions d'imputation. Le débiteur pourrait-il induire de là qu'aux termes de l'art. 1253, Cod. Nap., il a le droit de choisir le mode d'imputation qui lui convient le mieux ? Nous n'hésitons pas à penser qu'il ne le peut pas. En effet, il ne s'agit pas ici de plusieurs dettes, il s'agit d'une seule dette payable

(1) *Voy.* ces tables, dressées par M. Gerdolle, et les explications qui les accompagnent, 2e partie.

en annuités. Nous sommes d'ailleurs dans une matière spéciale. La faculté accordée à l'emprunteur de changer les conditions de remboursement, que la Société, au contraire, est tenue de respecter, est déjà un privilége assez important pour qu'il ne soit pas permis en outre à celui qui l'exerce de déranger le mécanisme de l'institution. Nous estimons donc que les Sociétés peuvent régler librement avec leurs débiteurs les conditions d'imputation pour les remboursements partiels.

Les statuts de la Société de Nevers adoptent le premier système, et le troisième dans certaines limites. Voici ce qu'on lit à la fin de l'art. 75 : « L'emprunteur, qui a fait un versement « partiel, continue de payer la même annuité, sans interrup- « tion, pendant le nombre d'années encore nécessaire pour « opérer la libération.

« Néanmoins, les débiteurs pourront payer des à-comptes « sur les deux annuités les plus prochaines, et même les rem- « bourser par avance. »

Cette dernière disposition a été mise dans le but d'encourager l'esprit de prévoyance chez les propriétaires, et de permettre à ceux qui auront fait une bonne récolte de payer un peu plus en dégrevant les années suivantes, qui peut-être seront moins favorables.

Les statuts du *Crédit foncier de France* et ceux de la Société de Marseille ne s'occupent point du mode d'imputation. C'est donc une question renvoyée aux contrats de prêts.

Dans les formules publiées ci-après (2e partie), on voit que le *Crédit foncier de France* adopte le second système, d'après lequel, le nombre des annuités restant le même, la quotité de chacune d'elles est réduite (Voir art. 6 du *Contrat conditionnel*).

108. Cette compagnie accorde en outre aux emprunteurs la faculté de payer avant leur échéance un ou plusieurs semestres, et, dans ce cas, elle leur tient compte de l'intérêt des sommes ainsi payées *au taux calculé* sur le cours des obligations foncières au jour du paiement. Le taux de l'intérêt est ainsi fixé,

afin que la Société puisse racheter et éteindre une quantité d'obligations exactement correspondante à la réduction opérée sur le prêt : autrement elle serait en perte, puisque, le paiement de quelques annuités se trouvant suspendu, elle aurait à servir aux porteurs d'obligations des intérêts dont elle ne serait pas entièrement couverte par les semestres que lui paient ses débiteurs (1).

Mais ce paiement d'une ou plusieurs annuités à l'avance, avec escompte d'intérêt, n'est pas, à proprement parler, un remboursement anticipé. Il ne faut point y voir l'application du troisième système que nous avons exposé, et qui est admis par la Société de Nevers dans la limite d'une ou deux annuités.

Ce que l'on entend par remboursement anticipé, c'est le remboursement de tout ou partie du *capital* restant dû après extinction d'une portion de la dette par l'addition et la capitalisation des portions d'annuités affectées à l'amortissement. C'est là ce que l'art. 10 du décret et l'art. 75 des statuts du *Crédit foncier de France* veulent exprimer lorsqu'ils donnent au débiteur la faculté de se libérer par anticipation. Mais celle qui lui est accordée, en outre, par la compagnie de Paris, de payer une ou *plusieurs annuités* à l'avance, rentre dans l'application de l'art. 70 des statuts, qui porte que l'emprunteur contracte l'obligation de se libérer par annuités payables en espèces. Il résulte de là deux conséquences : la première, c'est que ces paiements ne peuvent être effectués qu'en numéraire ; la seconde, c'est qu'ils ne donnent pas lieu à l'indemnité de 3 pour 100.

109. En résumé, on voit qu'il est impossible de trouver un capitaliste qui offre autant de facilités pour la libération anti-

(1) Ce préjudice résulterait de ce que, recevant une somme réduite par l'escompte, la Société devrait néanmoins éteindre une quantité d'obligations correspondante à la diminution du prêt.

cipée que le *Crédit foncier*. Tandis qu'il s'astreint à ne rien modifier au contrat d'annuités, il donne, au contraire, à l'emprunteur la faculté d'y déroger, quand cela lui convient, soit pour se libérer intégralement, soit pour se libérer en partie par des paiements d'une faible importance. Il lui permet de payer à l'avance, soit une portion du capital restant dû, soit une ou plusieurs annuités avec escompte à son profit, de sorte que, comme le fait remarquer avec raison M. Thibault, les propriétaires trouvent continuellement dans la caisse de l'institution le placement de leurs fonds disponibles sans perdre un seul jour d'intérêt, placement le plus sûr de tous, puisqu'il est fait sur eux-mêmes.

TITRE III.

DES OBLIGATIONS ÉMISES PAR LES SOCIÉTÉS DE CRÉDIT FONCIER.

Nous traiterons, sous ce titre, des quatre points suivants :

1° *De la nature des obligations* ;

2° *Des règles concernant leur émission ;*

3° *De leur extinction ;*

4° *Des droits des porteurs.*

SECTION Ire.

DE LA NATURE DES OBLIGATIONS.

Sommaire.

110. — Définition et fonction des obligations ou lettres de gage. — Comparaison de ces titres avec les billets de banque.
111. — Elles sont nominatives ou au porteur. — Texte de l'art. 13.
112. — Seule garantie qu'impose la transmission des obligations nominatives.
113. — Elles sont des titres hypothécaires.
114. — Est-il de leur essence ou seulement de leur nature d'être garanties par hypothèque ?
115. — Elles portent intérêt. — Allemagne. — France.
116. — Garantie du paiement exact de l'intérêt.
117. — Elles sont remboursables au prorata de la rentrée des sommes affetées à l'amortissement.

110. Le privilége caractéristique des sociétés de crédit foncier, c'est le droit qu'elles ont d'émettre des *obligations* ou *lettres de gage*.

Le décret qualifie ainsi des titres garantis par un gage hypothécaire (1), et dont la mise en circulation impose aux Sociétés *l'obligation* d'en servir l'intérêt et d'en rembourser le capital aux conditions déterminées par la loi et les statuts. Les Sociétés autorisées, abandonnant la qualification de *lettres de gage,* traduction du mot allemand *pfandbriefe,* les désignent sous la dénomination d'*obligations foncières.*

Ces titres sont émis après la réalisation des prêts.

Le prêt ordinaire, on le sait, donne lieu à la rédaction d'un seul acte, qui contient toutes les conditions de l'engagement contracté par l'emprunteur. La grosse de cet acte, remise entre les mains du prêteur, lui sert à deux fins : 1° à exercer, s'il y a lieu, es poursuites contre son débiteur; 2° à transporter, s'il le juge convenable, sa créance à un tiers, en se conformant aux règles du droit civil.

Au contraire, les prêts faits par les Sociétés de crédit foncier amènent la création de plusieurs actes, ayant chacun sa destination spéciale. Il y a d'abord l'acte conditionnel et l'acte définitif, qui ont pour objet de constater les conventions des parties et la réalisation du prêt. La grosse de ces actes est conservée par la Société, elle est le titre en vertu duquel celle-ci peut poursuivre l'emprunteur en cas d'inexécution de ses engagements. Il y a ensuite l'*obligation,* la *lettre de gage,* que la Société est autorisée à créer, sans le concours du débiteur, pour une valeur égale au montant du prêt.

Cet acte, et c'est là son essence, détache de la créance le gage hypothécaire ; il fait de ce gage une valeur distincte et mobile, qui devient elle-même la garantie de l'obligation prise par la Société envers les capitalistes, auxquels elle les remet en échange de numéraire.

La négociation de cette valeur procure à ces établissements

---

(1) Sauf les exceptions qui peuvent être établies par la loi.

l'argent qui leur est nécessaire pour faire de nouveaux prêts, et, comme ces prêts eux-mêmes les autorisent à émettre de nouvelles lettres de gage, elle ouvre ainsi devant eux un horizon infini d'opérations.

Telle est la fonction de la *lettre de gage*. Elle est aux sociétés de crédit foncier ce que les billets sont aux banques. Comme eux, elle est un instrument de crédit, une valeur de circulation ; comme eux, elle peut être *au porteur* aussi bien que *nominative*, mais elle en diffère sous plusieurs rapports : ainsi, elle est *un titre hypothécaire*, elle est *productive d'intérêts*, elle *n'est pas remboursable à vue*.

Examinons successivement ces divers caractères qui constituent la nature des obligations ou lettres de gage.

111. Elles sont, dit l'art. 13, *nominatives* ou *au porteur*. « Les obligations nominatives sont transmissibles par voie « d'endossement, sans autre garantie que celle qui résulte de « l'art. 1693 du Code Napoléon. »

Cette disposition, qui dégage de toute formalité gênante et qui exonère de tous frais le transport des lettres de gage, a pour but et pour effet nécessaire d'en favoriser la circulation.

C'est un des plus heureux emprunts que le décret ait faits à l'Allemagne. Dans plusieurs pays même, notamment en Pologne et en Poméranie, les lettres de gage sont toutes au porteur et passent ainsi de main en main, comme des billets de banque ou de l'argent, sans cession ni endos. Seulement, il existe en Poméranie un singulier moyen d'obvier au danger de perte que présente cette nature de titre. Le porteur qui redoute ce danger peut inscrire sur la lettre de gage ces mots : *Cette lettre de gage est retirée de la circulation*, en y ajoutant son nom, son domicile et la date du retrait. Ainsi rendue nominative, la lettre ne peut plus être reçue par l'administration de la Société, ni pour la circulation, ni pour le paiement, ni pour l'amortissement. Elle ne peut être remise en circulation que par un tribunal ou par la direction de la Société.

Nos Sociétés de crédit foncier, en décidant que leurs obligations seraient au porteur, ont adopté un moyen plus simple d'éviter le même danger. Elles donnent aux porteurs la faculté de déposer, avec le consentement du conseil d'administration, leurs titres dans la caisse sociale ; jusqu'au retrait, les titres sont remplacés par des certificats de dépôt nominatifs, à l'aide desquels on peut percevoir les intérêts, ou même toucher le capital en cas de remboursement.

112. Quant aux obligations nominatives, qui se transmettent par endossement, le décret, par une mesure fort sage et destinée à rendre la négociation plus facile, n'impose au cédant d'autre garantie que celle de l'existence de la créance au moment du transfert (art. 1693, C. Nap.).

Le premier projet du Gouvernement et celui de la commission législative contenaient la même disposition. Voici comment, dans son rapport, M. Chégaray en exposait les motifs :

« On ne peut songer à appliquer de plein droit à de telles « transmissions la règle de solidarité propre à l'endossement « commercial. Les palpables raisons de cette différence sont : « 1° que les effets de commerce étant ordinairement à courte « échéance, l'endosseur qui les transmet peut aisément calcu- « ler la portée et la durée de la solidarité qu'il assume : mais « comment exiger un pareil engagement du porteur de la let- « tre de gage qui se dessaisit, par endossement, de la propriété « d'une créance à trente ou quarante années d'échéance ? « 2° que celui qui achète un effet de commerce a surtout en « vue la solvabilité personnelle des divers engagés, et plus « particulièrement encore celle de son cédant immédiat, tandis « que l'acquéreur de la lettre de gage se préoccupe essen- « tiellement de la solidité matérielle de ce titre hypothécaire et « du crédit de l'établissement qui l'aura émis et garanti. No- « tre article ne règle, au surplus, que le droit commun de « la transmission des lettres de gage par voie d'endossement ; « il sera toujours licite aux parties de stipuler, si bon leur

« semble, la solidarité des endossements, ou toute autre ga-
« rantie supplémentaire. »

113. Nous avons dit que les lettres de gage (et c'est là une des différences qui existent entre elles et les billets de banque) sont des *titres hypothécaires*. Mais, à ce point de vue, ces titres ont un caractère tout spécial. Ainsi d'abord l'hypothèque qui leur sert de gage n'est point, comme dans les cas ordinaires, consentie par le souscripteur des titres sur son immeuble. C'est l'hypothèque consentie par l'emprunteur à la Société, lors du contrat de prêt, qui devient la garantie donnée par celle-ci aux porteurs de ses propres obligations. En outre, chaque lettre de gage n'a point une hypothèque spéciale sur tel ou tel immeuble désigné : elle est garantie par la masse des biens hypothéqués par les emprunteurs. C'est le gage collectif substitué au gage individuel.

114. On peut se demander s'il est de l'essence ou seulement de la nature des lettres de gage d'être garanties par une hypothèque, et si des porteurs de titres en circulation auraient le droit de s'opposer à ce qu'il fût apporté, sous le rapport du gage, aucune modification à la loi et aux statuts. Ainsi, par exemple, si le Gouvernement, en vertu de la délégation qui paraît lui avoir été donnée par la loi du 10 juin 1853, vient à autoriser les Sociétés de crédit foncier à prêter aux départements et aux communes, même sans hypothèque, les porteurs d'obligations foncières auront-ils le droit, en alléguant qu'il leur a enlevé un gage sur lequel ils avaient compté, d'exiger leur remboursement ?

Nous n'hésitons point à penser que ce droit ne leur appartient pas.

En effet, les créanciers d'une Société sont censés connaître ses statuts : ils savent, par conséquent, que, moyennant l'accomplissement de certaines formalités qui y sont indiquées, ces statuts sont susceptibles de recevoir des modifications. Ils se soumettent donc à l'avance à tous les changements qui pour-

raient régulièrement y être introduits. Les décisions des assemblées générales légalement convoquées et agissant dans les limites de leurs pouvoirs ont force de loi, non-seulement pour les actionnaires absents ou dissidents, mais aussi pour les créanciers. C'est là une condition sous-entendue dans tous les contrats passés entre la Société et les tiers : elle ne saurait, sans se mettre à leur merci et sans compromettre son avenir, aliéner la liberté de faire à ses statuts toutes les améliorations dont la pratique peut révéler la nécessité. Si ces principes sont vrais en général, ils le sont à bien plus forte raison lorsqu'il s'agit d'une Société de crédit foncier, placée sous la surveillance du Gouvernement, ne pouvant, sans son approbation, modifier sa loi organique, et ayant un intérêt vital à la solidité de ses placements. La solution de la question que nous nous sommes posée ne saurait donc, suivant nous, souffrir aucune difficulté.

115. « Les obligations portent intérêt, » dit l'art. 15 du décret. Le taux de l'intérêt ne pouvant pas être déterminé par la loi, c'est là une appréciation que les Sociétés seules peuvent faire. Il doit être suffisamment élevé pour que la négociation des lettres de gage soit possible sans perte. Suivant les statuts des Sociétés autorisées, le conseil d'administration fixe le taux à l'époque de la création des titres.

En Allemagne, pendant longtemps, l'intérêt payé aux prêteurs a été de 4 p. 100. En Prusse, une mesure générale, prise dans l'année 1838, l'a réduit à 3 1/2. Cette conversion excita de vives réclamations parmi les porteurs, mais le cours des lettres de gage n'en fut pas sensiblement diminué. Descendu un instant au-dessous du pair, il y remonta bientôt et le dépassa. Le taux de l'intérêt des lettres de gage en Allemagne est aujourd'hui de 4, 3 1/2 et 3 p. 100.

Chez nous, les deux cent mille promesses d'obligations émises par le *Crédit foncier de France* donnent droit à un intérêt de 3 p. 100 et à des lots affectés, lors des tirages, aux premiers numéros sortants. Ces promesses sont destinées, à

mesure que les prêts se réaliseront, à être convertis en obligations foncières, qui donneront droit au même intérêt de 5 p. 100, participeront aux chances du tirage des lots, et seront remboursées avec une prime de 200 fr. Nous avons expliqué précédemment (*Voir suprà*, n° 98) au moyen de quelle combinaison le *Credit foncier de France* peut, avec un intérêt de 5 fr. 70 c. qu'il touche de l'emprunteur, payer aux porteurs, tant en intérêts qu'en lots et primes, environ 4 p. 100.

116. Le paiement exact des intérêts est la condition essentielle du succès des Sociétés de crédit foncier. Sans une extrême ponctualité, qui assimile les lettres de gage, sous ce rapport, aux inscriptions de rente sur l'Etat, ces titres ne se négocieront pas.

« La solidité d'un placement, dit M. Dumas (*Exposé des mo-*
« *tifs*, p. 15), ne suffit pas pour rendre le titre facilement négo-
« ciable. Pour qu'il soit recherché, il faut qu'il offre une autre
« garantie : le service exact des intérêts. Le nombre est grand
« des capitalistes qui ont besoin, pour vivre, de compter sur
« la perception régulière de leur revenu, et les obligations
« émises par les Sociétés de crédit foncier ne seront accueil-
« lies avec faveur qu'autant que ces établissements auront la
« possibilité de tenir, sans le moindre retard, l'exécution de
« leurs engagements vis-à-vis des porteurs. »

Le paiement exact des intérêts est assuré aux porteurs par des garanties toutes particulières. Ainsi, aux termes du décret (art. 49, 8°), les Sociétés de crédit foncier doivent posséder un fonds de garantie ou de réserve ; elles ont contre les débiteurs en retard des moyens d'action aussi rapides qu'efficaces ; elles possèdent des priviléges qui ne permettent à personne d'entraver leurs opérations. Il leur est prescrit (art. 49, 6°) d'établir un intervalle entre l'exigibilité de l'annuité due par l'emprunteur et celle des intérêts qu'elles doivent servir à leurs créanciers.

Dans les statuts des Sociétés autorisées, cet intervalle est de trois mois.

117. Enfin, un dernier caractère qui distingue les lettres de gage des billets de banque et des autres valeurs, c'est le mode de remboursement tout spécial qui leur est assigné. Elles ne sont remboursables ni à vue, ni à une époque déterminée. Aux termes de l'art. 16 du décret, elles sont remboursées au prorata de la rentrée des sommes affectées à l'amortissement. Nous expliquerons en détail ce mode de remboursement dans la section III du présent titre.

SECTION II.

DE L'ÉMISSION DES OBLIGATIONS.

Sommaire.

118. — Division de la section. — Quatre règles concernant l'émission.

119. — *Première règle* : Les obligations ne peuvent dépasser le montant des prêts.

120. — Lorsque la Société retient sur un prêt une valeur suffisante pour opérer le remboursement d'un créancier antérieur, peut-elle émettre des obligations pour le montant total du prêt, ou seulement pour la somme versée au débiteur ?

121. — *Seconde règle :* Les obligations doivent être visées par le commisaire du Gouvernement. — Motifs qui ont fait renoncer au visa du notaire prescrit par l'art. 14 du décret. — Décret modificatif du 31 déc. 1852.

122. — *Troisième règle :* Elles sont enregistrées au droit fixe et soumises au timbre.

123. — *Quatrième règle :* Il ne peut être créé de lettres de gage inférieures à 100 fr. — Texte de l'art. 15. — Ses motifs. — Comparaison avec le minimum des lettres de gage en Allemagne.

124. — Autres règles non prescrites par le décret sur la forme des obligations. — Extraits des statuts du *Crédit foncier de France.*

125. — Deux séries d'obligations dans cette société. — Emission de 200,000 certificats de dépôts. — Tirage. — Lots.

118. L'émission des obligations est soumise à quatre règles posées dans les art. 14 et 15 du décret du 28 février, et dans l'art. 1er du décret du 31 décembre 1852.

Voici ces règles :

1° La valeur des lettres de gage ne peut dépasser le montant des prêts ;

2° Elles doivent être visées ;

3° Elles sont assujetties à l'enregistrement ;

4° Il ne peut en être créé qui soient inférieures à 100 fr.

119. *Première règle.* — « La valeur des lettres de gage, dit l'art. 14, 1er alinéa, ne peut dépasser le montant des prêts. » Il s'agit, bien entendu, de leur valeur nominale et non pas du cours qu'elles ont sur le marché. Le motif de cette règle est facile à comprendre. S'il pouvait être émis des lettres de gage pour une somme supérieure à celle des prêts, il y en aurait un certain nombre qui manqueraient de garantie. Elles ne reposeraient plus sur le crédit réel de l'emprunteur, elles reposeraient sur le crédit personnel de la Société ; elles ressembleraient, sous ce rapport, aux billets de banque, dont l'émission est autorisée jusqu'à concurrence d'une somme supérieure à celle qui se trouve dans la caisse sociale. Mais ce qui peut être sans inconvénient pour une banque, dont l'actif est purement mobilier et réalisable en un temps très-court, présenterait des dangers pour une Société de crédit foncier, qui ne peut réaliser le sien avec la même promptitude. Il était donc nécessaire, pour inspirer confiance au public, d'exiger que toute lettre de gage eût sa contre-valeur dans le contrat hypothécaire souscrit par l'emprunteur.

120. L'application de cette règle peut faire naître une question délicate, lorsque, par suite de l'existence d'une créance inscrite au premier rang et non immédiatement remboursable, la Société est obligée de retenir une valeur suffisante pour en opérer le remboursement (art. 6 du décret). Dans ce cas, la Société a-t-elle le droit de mettre en circulation des obligations pour le montant de l'engagement hypothécaire de l'emprunteur, ou seulement jusqu'à concurrence de la somme ef-

fectivement versée dans ses mains, sauf à compléter l'émission après l'extinction de la créance qui la prime?

Pour soutenir qu'il n'est pas permis à la Société d'émettre immédiatement toutes les obligations, on peut invoquer le texte de l'art. 14, qui veut qu'elles ne dépassent pas le montant des *prêts*. Qu'entend-on, en effet, par *prêt* dans le sens légal de ce mot? Le prêt est un contrat réel; il n'existe que lorsque la somme est versée. Il est d'ailleurs dans l'esprit du décret qu'aucune obligation ne soit mise en circulation sans qu'à l'instant même elle ait une garantie hypothécaire actuelle et certaine. Or, jusqu'au remboursement du créancier antérieur, la garantie hypothécaire n'est qu'éventuelle; le seul gage des porteurs de titres est la somme conservée par la Société. En cas d'insuccès, qu'arriverait-il? Ils ne viendraient qu'au marc le franc avec les autres créanciers sur l'actif social. Le texte et l'esprit du décret ne sont-ils pas contraires à cette interprétation?

D'un autre côté, pour établir que la Société a le droit, au moment du prêt, de mettre en circulation toutes les obligations auxquelles il doit donner naissance, on peut s'appuyer sur l'art. 6, qui considère *comme faits* sur *première hypothèque* les prêts au moyen desquels les créanciers antérieurs doivent être remboursés. En identifiant les prêts faits dans les deux hypothèses prévues par cet article, le décret semble indiquer qu'ils sont soumis aux mêmes règles, et, par conséquent, l'art. 14 comprend dans sa généralité non-seulement ceux dont les fonds sont immédiatement versés, mais aussi ceux dont la Société conserve le montant pour le verser plus tard.

Le Gouvernement a interprété lui-même ainsi sa pensée, puisqu'il a donné son approbation aux statuts des Sociétés qui s'expriment dans les termes suivants (art. 87, *Statuts du Crédit foncier de France*) : « Elles (les obligations) ne peuvent dépasser le montant des *engagements hypothécaires* souscrits par les propriétaires d'immeubles. » Le décret rendu le 18 octobre 1852, sur l'organisation de la surveillance des Sociétés de cré-

dit foncier, se sert également des mots *engagements hypothécaires* (art. 2).

On peut dire d'ailleurs que, nonobstant la retenue, le prêt est accompli, puisque la somme conservée par la Société est un dépôt affecté à une destination spéciale. Les porteurs d'obligations craindraient-ils un détournement ? Cela ne saurait être présumé de la part d'une Société surveillée par un commissaire du Gouvernement, qui peut, à chaque instant, se faire représenter l'état de la caisse.

Il y aurait de plus un très-grave inconvénient pour la Société à ajourner l'émission d'une partie des obligations correspondantes à un prêt. En effet, le taux de l'intérêt peut augmenter en quelques années : il suffit pour cela qu'il survienne une de ces crises financières qui se renouvellent si souvent chez nous. Il se pourrait donc qu'au jour du remboursement de la créance antérieure, la Société ne pût placer ses obligations au taux qui a déterminé celui du prêt.

Enfin, décider autrement, ce serait annuler l'avantage qui résulte de l'application de l'art. 6. Comment, en effet, la Société pourrait-elle se procurer les fonds nécessaires, si ce n'est par la négociation des obligations ?

On ne saurait se dissimuler la gravité de toutes ces raisons. C'est là une de ces questions qu'il appartient au Gouvernement de trancher à l'occasion du *visa* qui ne peut pas manquer d'être demandé à ses commissaires dans les circonstances ci-dessus rapportées. C'est à lui, s'il les autorise à le donner, de veiller à ce que les obligations ainsi émises n'excèdent pas les limites d'une extrême prudence, et à ce qu'il ne s'écoule jamais qu'un délai assez court jusqu'à la réalisation du gage hypothécaire. Si, au contraire, il croit devoir se refuser à cette émission jusqu'à ce qu'une disposition législative ait statué sur ce cas spécial, les Sociétés n'auront d'autre moyen d'atténuer l'inconvénient qui peut en résulter pour elles que d'insérer dans les contrats de prêts des stipulations qui leur permettent de conserver en-

tre leurs mains une valeur suffisante pour les mettre à couvert des éventualités de pertes d'intérêts qu'elles seraient exposées à subir lors de l'émission des lettres de gage.

121. *Seconde règle.* — La garantie de l'observation de la première règle est dans la seconde, qui exige que les lettres de gage soient visées par le commissaire du Gouvernement.

D'après l'art. 14 du décret, le visa devait être donné par le notaire dépositaire de la minute de l'acte de prêt. Les lettres de gage devaient être enregistrées en même temps que cet acte, et il était prescrit au notaire de faire mention sur la minute du nombre et du montant des lettres de gage visées.

Cette combinaison avait été empruntée au premier projet du Gouvernement. Ce double contrôle, exercé réciproquement l'un sur l'autre par un officier public et par un fonctionnaire, par un notaire et un receveur d'enregistrement, avait paru de nature à garantir complétement qu'il ne serait jamais émis de lettres de gage pour une valeur excédant le montant des prêts.

On supposait alors que les Sociétés remettraient généralement aux emprunteurs des lettres de gage, que ceux-ci négocieraient à leurs risques et périls. C'est dans cette pensée que l'on confiait le visa au notaire chargé de recevoir l'acte, et que l'on exigeait l'enregistrement simultané du contrat et des valeurs qui en émanaient. En effet, la remise de ces valeurs devait avoir lieu au moment de la signature du contrat; elles tenaient lieu du numéraire qui réalise le prêt, et toute l'opération était terminée.

Mais depuis que les Sociétés de crédit foncier qui se sont établies ont déclaré que, pour éviter à l'emprunteur les embarras et les pertes de la négociation dans les premiers temps, elles lui remettraient du numéraire, et qu'afin de placer plus avantageusement les obligations, elles ont pris le parti de les émettre par masse, la combinaison adoptée par le décret est devenue non-seulement inutile, mais d'une difficile exécution. Les Sociétés auraient été obligées de faire voyager leurs titres

dans des localités nombreuses et éloignées. On a considéré d'ailleurs qu'un signe uniforme, émané de l'autorité, inspirerait plus de confiance que les signatures inconnues et variables de notaires habitant les contrées les plus reculées, et que le commissaire du Gouvernement, chargé, par le règlement d'administration publique du 18 octobre 1852 (art. 2, 3°), de veiller à ce que le montant des lettres de gage ne dépasse pas le montant des engagements hypothécaires, était tout naturellement indiqué pour donner le visa après s'être fait représenter les contrats de prêts. Telle est la pensée qui a inspiré la modification apportée à l'art. 14 par le décret du 31 décembre, dont l'art. 1er est ainsi conçu :

« Les dispositions réglementaires prescrites par les 2e, 3e,
« 4e et 5e paragraphes de l'art. 14 du décret du 28 février
« 1852, sont modifiées ainsi qu'il suit :

« Les lettres de gage ne sont émises qu'après avoir été vi-
« sées et enregistrées.

« Le visa est donné par le commissaire du Gouverne-
« ment. »

Le mot *réglementaire* a été mis à dessein dans cet article. C'est parce que la formalité du visa a été considérée comme une disposition *réglementaire*, qu'il a pu être dérogé dans cette partie au décret du 28 février, sans recourir au pouvoir législatif. On sait qu'il est de principe que, lorsque le chef de l'Etat réunit dans ses mains tous les pouvoirs, il y a lieu de distinguer, dans ses actes, ce qui est purement réglementaire et ce qui est du domaine législatif, pour savoir s'il peut y être dérogé par un acte du Pouvoir exécutif, ou bien si une loi est nécessaire à cet effet. Ainsi l'a jugé la Cour de cassation pour les décrets impériaux (Cass., 11 décembre 1826, 11 janvier et 13 février 1827). A l'égard du visa, un décret a paru suffisant : mais lorsqu'il s'est agi de modifier les formalités de la purge, le Gouvernement a pensé qu'il devait solliciter, et il a en effet obtenu le concours du Corps législatif.

122. *Troisième règle.* — Les lettres de gage doivent être *enregistrées*, non plus en même temps que les actes de prêt, mais conformément au droit commun.

L'article 14, dans son dernier alinéa, auquel il n'a pas été dérogé par le décret du 31 décembre, décide que l'enregistrement a lieu au droit fixe de 10 centimes.

Quant au timbre, l'art. 29 de la loi de finances du 8 juillet 1852 porte : « Le droit de timbre fixé pour les lettres de gage des compagnies de crédit foncier à 50 c. par 1,000 fr., conformément à l'art. 1er de la loi du 5 juin 1850, pourra être perçu par voie d'abonnement annuel à raison de 2 c. par 1,000 fr. du total des lettres de gage en circulation. »

123. *Quatrième règle.* — L'art. 15 du décret dispose ainsi : « Il ne peut être créé de lettres de gage *inférieures* à 100 fr. » Le conseil d'Etat, dans son avant-projet, avait fixé ce minimum à 500 fr., dans la crainte que la multiplicité des petites coupures n'amenât le discrédit des lettres de gage, ou bien que la trop grande quantité des titres mis en circulation n'exerçât une influence fâcheuse sur les autres valeurs.

Ce minimum a paru trop élevé. D'accord sur ce point avec le projet de la commission législative, le décret le réduit à 100 fr., afin de faciliter la négociation des obligations en les rendant accessibles aux capitaux de tout le monde, afin de les répandre dans les classes inférieures, d'en faire un moyen de placement des économies que l'ouvrier et le paysan conservent souvent improductives, et d'intéresser un plus grand nombre de personnes au maintien de la propriété en disséminant dans des milliers de mains ces créances hypothécaires (1).

En Allemagne, à mesure que les Sociétés arrivent à prêter à la petite propriété, elles abaissent successivement le mi-

(1) *Voy.* le rapport de M. Chégaray.

nimum des coupures de la lettre de gage. Les statuts les plus récents ont adopté un minimum très-bas. Dans le royaume de Saxe, l'*Union de crédit* des pays héréditaires, dont les statuts ont été approuvés le 13 mai 1844, fixe ce minimum à 25 thalers (93 fr. 75 c.). Les statuts de la Société de Poméranie, approuvés le 16 mars 1846, admettent ce même minimum de 25 thalers. — La loi publiée par Frédéric VII, roi de Danemark, le 20 juin 1850, abaisse les coupures à 50 rixbankdalers (150 fr.). Enfin, en Hanovre, le minimum du prêt lui-même a été réduit au-dessous de 20 thalers (75 fr.) par une notification du ministère de l'intérieur, en date du 1er octobre 1846, lorsque le prêt est destiné au rachat des droits féodaux (1).

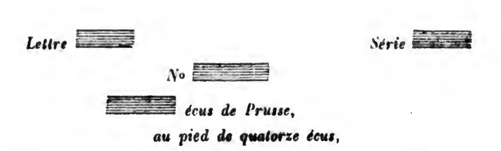
124. Le législateur s'est borné à poser ces règles ; il ne s'est point occupé de la forme des lettres de gage (2), de leur

---

(1) *Voir* ces renseignements dans les *Nouveaux documents*, p. 172, 259, 285, 365.

(2) En Allemagne, la forme des lettres de gage varie suivant les pays. Lorsqu'elles confèrent une hypothèque spéciale, elles portent l'indication du bien hypothéqué : *sic* en Poméranie. Il en est qui contiennent des énonciations très-nombreuses. La plus simple est celle de l'*Union de crédit* des pays héréditaires de Saxe. En voici la teneur :

LETTRE DE GAGE.


Lettre *Série*

No

écus de Prusse,

au pied de quatorze écus,

qui seront payés comptant au porteur de cette lettre de gage, en échange de ladite lettre

division en séries, des précautions à prendre pour éviter la contrefaçon, des coupures au-dessus de 100 fr., des moyens de constater le paiement des intérêts, des énonciations qu'elles doivent contenir ; ces détails sont du domaine des statuts. On lit dans les art. 89, 91, 92, 95, des statuts du *Crédit foncier de France*, les dispositions suivantes :

« Art. 89. La valeur des obligations foncières est de 1,000 fr.
« Elles peuvent être subdivisées en coupures dont la moindre
« est de 100 fr.

« Art. 91. Les obligations foncières sont représentées par
« des titres extraits d'un registre à souche.

« Ils sont signés par deux membres du conseil et par le di-
« recteur.

« Ils sont frappés du timbre de la Société.

« Art. 92. Le paiement des intérêts est contrôlé par l'ap-
« position d'un timbre sur les obligations, quand celles-ci ne
« sont pas accompagnées de coupons représentatifs des in-
« térêts.

« Ces coupons, après leur épuisement, sont remplacés par
« une nouvelle feuille.

---

au semestre qui suivra le tirage au sort. Jusqu'à cette époque, le porteur touchera un intérêt de [redacted] pour cent par an, en rendant le coupon qui y est annexé.

Leipzig, le

(L. S.)

Cachet de l'association,

Association de crédit pour les biens nobles héréditaires dans le royaume de Saxe.

Approuvé :

N. N.	N. N.	N. N.
Commissaire royal.	*Directeur.*	*Délégué.*

Voir, 2e partie, un modèle d'obligation foncière.

« Art. 95. Les obligations foncières sont classées par sé-
« ries, dont chacune comprend toutes les obligations créées au
« même taux d'intérêts, etc. »

125. Bien que le *Crédit foncier de France* ait prêté à deux taux d'intérêts différents (4 fr. 25 c. et 3 fr. 70 c.), il n'a émis jusqu'à présent qu'une seule série d'obligations. Elles produisent un intérêt de 3 fr. p. 100 par an; elles donnent droit à quatre tirages annuels de lots s'élevant pour chacune des deux premières années, à 1,200,000 fr., et, pour chacune des années suivantes, à 800,000 fr.; elles sont remboursables en 50 ans par tirage au sort avec une prime fixe de 200 fr. par obligation de 1,000 fr., ou de 20 fr. par coupure de 100 fr.

En attendant l'émission de ces obligations; il a d'abord été mis en circulation 200,000 promesses d'obligations ou certificats de dépôt de 200 fr. versés à compte.

Ces certificats ou promesses donnent droit à un intérêt de 3 p. 100, aux chances des quatre tirages annuels et à la souscription au pair d'une obligation de 1,000 fr. Ils portent des numéros (de 1 à 200,000) destinés à devenir ceux des obligations elles-mêmes, lorsqu'elles seront émises.

La conversion des certificats du dépôt en obligations foncières s'opère au moyen du versement par les porteurs de la somme de 800 fr., qui complète, avec celle de 200 fr. déjà versée, celle de 1,000 fr., montant de chaque obligation.

Suivant quel ordre les porteurs de titres sont-ils appelés à faire ce versement ? Le *Crédit foncier de France* avait d'abord décidé qu'il serait créé 20 séries de 10,000 obligations désignés par 20 lettres, et qu'à chaque masse de 10 millions de prêts réalisés il serait tiré au sort une lettre représentant la série appelée à la conversion (1). Mais, dans l'intérêt des porteurs qui désire-

(1) A défaut par les porteurs de verser le complément, les numéros seraient publiés dans les journaux, et, quinze jours après cette publication, le

raient verser le complément par anticipation, le conseil d'administration de la Société a dérogé à cet ordre pour la première émission. Il a décidé que tous les porteurs de certificats de dépôt auraient la faculté d'obtenir, en échange de chaque promesse de 200 fr., soit une obligation foncière de 1,000 fr., remboursable à 1,200 fr., soit dix coupures de 100 francs chacune, remboursables à 120 fr., rapportant un intérêt de 3 p. 100, et participant, comme les promesses éteintes dont elles portent les numéros, aux tirages trimestriels. Nous donnerons dans la section III, des détails sur le tirage au sort et sur le mode de remboursement des obligations foncières (Voy. *infrà*, n° 136).

Une autre série d'obligations portant un intérêt fixe plus élevé, mais sans prime, va être émise prochainement.

Crédit foncier aurait le droit de les faire vendre à la Bourse par le ministère d'un agent de change.

SECTION III.

DE L'EXTINCTION DES OBLIGATIONS.

Sommaire.

126. — Les obligations s'éteignent par le remboursement. — Remboursement fictif. — Remboursement réel.
127. — Règles concernant le remboursement : il est annuel, il s'opère au prorata de la rentrée des sommes affectées à l'amortissement. — Texte de l'art. 16, 2e alinéa. — Ses motifs.
128. — Mode de remboursement. — Tirage au sort. — Son effet.
129. — Comment il peut être procédé au tirage. — Division des obligations par séries. — Ce que l'on entend ici par le mot *série*.
130. — Mode de tirage lorsque les obligations sont exigibles dans un temps déterminé. — Exemple.
131. — Complication et inconvénients de ce système.
132. — Mode de remboursement lorsque les lettres de gage ne sont pas remboursables dans un temps déterminé.
33. — Utilité des séries.
134. — Des lots et primes attachés au remboursement.
135. — Autres modes de remboursement que l'on peut combiner avec le tirage au sort.
136. — Système de remboursement du *Crédit foncier de France*. — Explication des tirages au sort.
137. — Annulation des obligations désignées par le sort ou revenant à la Société par suite de remboursements anticipés. — Assistance du commissaire du Gouvernement.

126. Les obligations s'éteignent par le remboursement de leur valeur nominale.

Ce remboursement est fictif ou réel.

Il est fictif lorsque les obligations reviennent à la Société par suite des paiements anticipés. Il est réel lorsque la somme qu'elles représentent est versée entre les mains des porteurs en échange de leurs titres. Dans l'un et l'autre cas ces titres sont annulés.

L'extinction des obligations, à mesure que la dette hypothécaire contractée vis-à-vis des Sociétés diminue par l'amortisse-

ment, est de toute nécessité : autrement la portion de l'annuité affectée à cet amortissement n'aurait pas d'emploi, et il resterait dans la circulation des lettres de gage pour une valeur excédant le montant des prêts hypothécaires (1).

127. Mais l'amortissement ne permet d'éteindre ou de rembourser, chaque année, qu'une partie des obligations émises.

Suivant quelles règles se fera cette opération ?

Laissera-t-on à tous les créanciers indistinctement la faculté de demander leur remboursement? C'est ce qui s'est pratiqué longtemps en Allemagne. On avait espéré que des obligations portant un intérêt, qui se négociaient même à prime, ne devaient être présentées au remboursement qu'en trop faible proportion pour inquiéter jamais le crédit de l'association. Mais, à la suite des événements politiques, on reconnut l'erreur de cette sécurité trompeuse. Au commencement de ce siècle, une crise générale se déclara en Prusse ; la suspension légale du remboursement fut prononcée par un édit du 19 mai 1807 ; elle fut prorogée, pour la Prusse orientale et pour la Prusse occidentale, jusqu'à l'année 1832. Aujourd'hui le remboursement forcé des obligations a complétement disparu en Allemagne. On y rembourse généralement les lettres de gage chaque année, par voie de tirage au sort, jusqu'à concurrence des sommes disponibles à cet effet.

Telle est aussi la base du système adopté par le décret. L'article 16, 2e alinéa, est ainsi conçu : « Dans le courant de chaque « année, il est procédé à leur remboursement au prorata de « la rentrée des sommes affectées à l'amortissement. »

---

(1) Nous avons dit cependant (Voy. *suprà*, n° 104) qu'au lieu d'éteindre les obligations qui rentrent à la Société par suite de remboursements anticipés, on pourrait sans inconvénient, si les statuts le permettaient, les remettre en circulation au fur et à mesure des nouveaux prêts effectués. Cela éviterait la fabrication de nouveaux titres.

Il résulte de là un double principe :

1° Le remboursement est au moins annuel ;

2° Il est proportionné à la rentrée des fonds qui ont cette destination.

Il résulte de la première règle que la Société ne peut conserver en caisse ou affecter à un autre emploi les fonds qui doivent servir à éteindre des titres désormais sans garantie, et cela afin de maintenir toujours la circulation au niveau du montant des prêts.

De plus, cette obligation d'éteindre des titres tous les ans au moins évite l'embarras pour les Sociétés de placer pendant un temps trop long les fonds ainsi versés pour servir à l'amortissement; ce qui pourrait lui occasionner des pertes d'intérêts. Enfin le remboursement annuel donne aux porteurs de titres une expectative tout à fait propre à soutenir le cours des lettres de gage, et par conséquent à en favoriser la circulation.

La seconde règle posée par l'art. 16, qui limite le remboursement au prorata de la rentrée des sommes affectées à l'amortissement, n'est pas moins sage que la première. L'expérience faite en Allemagne était de nature à éclairer les esprits, et il était nécessaire de mettre les Sociétés à l'abri des demandes exagérées de remboursement qui pourraient se produire en temps de crise.

128. Mais comment le remboursement doit-il s'opérer chaque année? Comment déterminer les obligations qui devront être éteintes de préférence?

Le mode le plus simple, le plus généralement employé, c'est le tirage au sort.

Nous avons déjà signalé l'effet de ce tirage annuel ou semestriel. Dans les pays où il existe des institutions de crédit foncier, il contribue à maintenir autour du pair le cours des lettres de gage et les soustrait ainsi aux dangers des variations qui prêtent à l'agiotage. En effet, comment le capitaliste se décide-

rait-il à acheter, comment le porteur se déciderait-il à vendre, à des cours très-éloignés du pair, un titre qui, dans le courant de l'année, peut être remboursé au pair par suite du tirage au sort?

129. De quelle manière procède-t-on à ce tirage? On met dans une même roue toutes les lettres de gage appartenant à la même série. Pour simplifier l'opération, il est bon de réunir les coupures par groupes de 1,000 fr. dont chacun reçoit un numéro; puis on tire des numéros jusqu'à épuisement de la somme affectée au remboursement.

Mais qu'entend-on par *série?* Il faut distinguer. Les lettres de gage peuvent être remboursables dans un espace de temps déterminé, de manière qu'elles s'éteignent en même temps que les engagements hypothécaires souscrits par les emprunteurs; elles sont alors divisées en séries annuelles, dont chacune comprend toutes les lettres émises dans la même année.

Elles peuvent, au contraire, n'être pas remboursables dans un temps déterminé : elles sont alors, sans distinction de l'époque de leur création, divisées en *séries* dont chacune comprend toutes celles émises au même taux d'intérêt.

130. Dans le premier cas, pour assurer le remboursement des lettres de gage dans le temps déterminé, il faut répartir le fonds d'amortissement entre les diverses années dans la proportion des sommes afférentes à chacune de ces années.

Ainsi, soit une somme de 100,000 fr. à employer pour éteindre une valeur équivalente en lettres de gage au pair. Supposons que la Société ait cinquante ans révolus d'existence, et qu'il y ait par conséquent cinquante séries annuelles de lettres de gage. La répartition des 100,000 fr. se fera entre ces cinquante années, à raison de ce qui est afférent à chaque année dans la portion de l'annuité destinée à l'amortissement.

Supposons le prêt remboursable en 50 ans, à 4 fr. 25 c.

d'intérêt ; l'on voit par le tableau (1) que, au bout d'un an, l'amortissement est de 0 fr. 59 c., au bout de 2 ans, de 0 fr. 62 c. ; après 3 ans, de 0 fr. 64 c.; après 4 ans, de 0 fr. 67 c.; après 5 ans, de 0 fr. 70 c., et ainsi de suite ; qu'au bout de 48 ans, il s'est élevé à 4 fr. 31 c.; après 49 ans, à 4 fr. 47 c., et qu'enfin à l'expiration des 50 ans, il est de 4 fr. 69 c. sur un prêt de 100 fr.

C'est dans cette proportion qu'il faut répartir les 100,000 fr. entre les cinquante années. Ainsi, on attribuera aux lettres de gage de la 50e année (qui ont 1 an d'existence) 590 fr.; à celles de la 49e année (qui ont 2 ans), 620 fr.; à celles de la 48e année, 640 fr.; à celles de la 47e année, 670 fr.; à celles de la 46e année, 700 fr., etc., etc., et, en remontant ainsi de suite, à celles de la 3e année, 4,310 fr. ; à celles de la 2e année, 4,490 fr.; à celles de la 1re année (qui ont 50 ans), la somme de 4,690 fr ; cette dernière année sera épuisée. Le tout donnera un total de 100,000 fr.

Pour opérer le tirage, on peut mettre dans une seule roue toutes les lettres de gage émises dans la même année, de manière qu'il y ait autant de roues que d'années d'émission. Il est ensuite tiré de chaque roue la quantité de numéros suffisante pour représenter les sommes à rembourser sur chaque création annuelle.

De cette façon, les lettres de gage de chaque année s'éteignent au fur et à mesure de l'amortissement des prêts et sont complétement éteintes lorsque le prêt auquel elles correspondent est entièrement amorti (2).

---

(1) *Voy.* les tables dans la deuxième partie.

(2) C'est là le mode indiqué dans l'art. 56 des statuts de la Société de Nevers. On verra plus loin comment le *Crédit foncier de France* a évité cette complication pour le tirage des 200,000 obligations qui sont remboursables en 50 ans.

131. Mais qu'arriverait-il, dans ce système, si les lettres de gage n'avaient pas toutes la même époque d'exigibilité, si, par exemple, dans la même année, il y en avait qui fussent remboursables dans les 20 ans de leur création, d'autres dans les 30 ans, d'autres dans les 40 ans, d'autres dans les 50 ans? Cette circonstance se présenterait lorsque, à raison du taux de l'intérêt et de l'importance de l'amortissement annuel, le prêt lui-même serait remboursable dans ces diverses périodes. Dans ce cas, il est évident que, pour assurer à chaque lettre de gage son remboursement dans le délai fixé, il faudrait diviser chaque année d'émission en autant de sous-séries qu'il y aurait de périodes d'exigibilité. Ce n'est pas tout : lorsqu'il y aurait des lettres de gage émises dans la même année à des taux différents d'intérêts, il faudrait également les mettre dans des sous-séries distinctes, si l'on voulait que les chances fussent égales entre tous les porteurs de lettres de gage.

On voit par là que la fixation d'une époque d'exigibilité pour les lettres de gage, si elle offre l'avantage de donner aux porteurs une certitude de remboursement sur laquelle quelques uns d'entre eux peuvent aimer à compter, présente d'un autre côté l'inconvénient de compliquer singulièrement la comptabilité des Sociétés. Elle a, en outre, celui de mettre en circulation des valeurs de diverses dates, dont les cours diffèrent suivant que l'échéance est plus ou moins éloignée.

132. Lorsque, au contraire, les titres ne sont pas remboursables dans un temps déterminé, le mode de procéder est infiniment plus simple. Il est inutile de distinguer, pour le tirage, l'époque de leur création, le montant de l'amortissement annuel et la durée de la libération des divers emprunteurs. Il suffit de diviser les titres, désignés sous des numéros de 1,000 fr. chacun, en autant de séries qu'il y a de taux d'intérêts différents. S'ils sont tous émis au même taux d'intérêt, il n'y aura qu'une série : il y en aura deux s'il a été créé des titres à deux taux différents. Mais, on le voit, dans ce système, le nombre

des séries n'excédera probablement jamais deux ou trois.

133. On pourrait se demander quelle est l'utilité de cette division en plusieurs séries des lettres de gage ne portant pas le même taux d'intérêt, lorsqu'elles n'ont pas d'époque d'exigibilité. En y réfléchissant, on en voit le motif. En effet, les lettres de gage qui porteront un taux d'intérêt différent n'auront pas le même cours : il est possible qu'il y en ait qui, à raison de l'infériorité du taux de l'intérêt qu'elles produisent, n'atteignent pas le pair, tandis que d'autres, dont l'intérêt est plus élevé, le dépassent. Le tirage au sort offre une éventualité favorable pour les unes, défavorable pour les autres. Il y aurait donc une sorte d'injustice à confondre dans le même tirage les deux catégories de porteurs : ils font partie, pour ainsi dire, de plusieurs associations distinctes, dont chacune doit demeurer soumise à ses lois particulières. Il importe par conséquent que les sommes payées par les emprunteurs à titre d'amortissement soient appliquées à la série dont font partie les obligations émises en représentation de l'emprunt qu'ils ont contracté, de façon que, s'il y a deux séries d'obligations, il y ait au moins dans la comptabilité deux caisses distinctes d'amortissement, et par suite deux roues pour le tirage au sort.

134. On peut combiner avec le tirage au sort un moyen très-propre à soutenir le cours des obligations, c'est l'attribution de lots aux premiers numéros sortants ou d'une prime fixe à chaque lettre de gage remboursée par suite du tirage. Chez nous, l'espoir d'un gain éventuel offre beaucoup d'attrait, et l'expérience des loteries, celle des obligations de la ville de Paris, démontrent que la chance d'un bénéfice aléatoire est un puissant moyen d'attirer les capitaux vers une opération.

Ces lots ou primes, à moins que la société ne reçoive une subvention, ne peuvent se prélever que sur l'annuité ; c'est au Gouvernement qu'il appartient de veiller à ce que ce prélèvement soit assez faible pour que les charges annuelles de

l'emprunteur n'en soient pas sensiblement aggravées. Du reste, on est étonné, lorsqu'on se livre à quelques calculs, de voir les résultats que peut donner une somme minime prélevée sur une très-grande somme de prêts.

155. Indépendamment du tirage au sort, on peut concevoir d'autres modes de remboursement des lettres de gage. On comprend, en effet, que le tirage aura souvent pour résultat de faire rembourser des porteurs qui n'auraient pas mieux demandé que de conserver leurs titres, tandis qu'il ne tombera pas sur des personnes qui auraient voulu être remboursées. Ne serait-il pas préférable de recevoir les demandes de remboursement pour le tirage de chaque année et d'y satisfaire, suivant leur date, jusqu'à concurrence des sommes disponibles dans la caisse d'amortissement ? Ne pourrait-on même, afin de répondre au désir que peuvent avoir un certain nombre de personnes de placer leurs fonds à échéance fixe, aller jusqu'à permettre aux preneurs des titres, lors de l'émission, d'indiquer l'année dans laquelle ils désirent être remboursés, sauf toujours à ne faire droit à ces demandes que jusqu'à due concurrence et d'après leur rang d'inscription ? Nous croyons que ces systèmes, s'ils devaient complétement remplacer le tirage au sort, auraient de graves inconvénients : le remboursement serait le prix de la course, et le cours des lettres de gage qui ne seraient point inscrites en rang utile en souffrirait. La seule chose qui nous paraîtrait possible, si ce stimulant était nécessaire, ce serait de combiner ce système avec celui du tirage au sort, de manière cependant que la quantité des lettres ainsi remboursées sur demande n'absorbe qu'une fraction, le quart, par exemple, des sommes affectées pour l'année à l'extinction des titres émis (1).

---

(1) *Voir* l'art. 40 du projet des statuts de l'*Association centrale*, 1851.

136. La série d'obligations actuellement en cours d'émission au *Crédit foncier de France*, est remboursable en 50 ans (Voy. *suprà*, n° 125) (1).

En supposant donc qu'il faille plusieurs années pour les émettre, il serait nécessaire, d'après ce qui a été dit ci-dessus (n° 130), d'avoir plusieurs roues pour le tirage. Mais le *Crédit foncier de France* a employé un autre procédé. Il a émis dans la même année 200,000 certificats de dépôts ou promesses d'obligations. Ces certificats ou promesses, qui donnent à chaque dépositaire de 200 fr., le droit de souscrire au pair une obligation de 1,000 fr., portent des numéros. Les 200,000 numéros sont placés dans une même roue et doivent être tirés jusqu'à épuisement complet.

A mesure que les certificats sont convertis en obligations foncières, celles-ci prennent les numéros des certificats qu'elles remplacent (Voy. *suprà*, n° 125): de cette manière, elles sont censées avoir toutes été émises dans le cours de la même année, et l'emploi de plusieurs roues est inutile. Elles prennent part aux tirages en même temps que les certificats non encore convertis en obligations.

Il est procédé à quatre tirages par an. A chaque tirage, les premiers numéros sortants ont droit à des lots (2). Ces premiers

---

(1) *Voir* les art. 95, 96 et 98 des statuts.

(2) Voici la répartition de ces lots :

Lots trimestriels de chacune des deux premières années (1853-1854).

Tirages des 22 *mars,* 22 *juin et* 22 *septembre* 1853.

Le 1er numéro sortant gagnera.	100,000 fr.
Le 2e —	50,000
Le 3e —	50,000
Le 4e —	20,000
Les 5 numéros suivants gagneront chacun 10,000 fr., ci.	50,000
Total par trimestre.	270,000
Ensemble des trois trimestres. . . . . . 810,000 fr.	

numéros gagnent les lots, soit qu'ils s'appliquent encore à des certificats de dépôt, soit qu'ils appartiennent à des obligations émises.

Les quatre tirages de la première année ne comprennent que

Tirage du 22 décembre 1853.

Le 1er numéro sortant gagnera.	100,000 fr.
Le 2e —	50,000
Le 3e —	50,000
Le 4e —	40,000
Le 5e —	30,000
Le 6e —	20,000
Les 7e, 8e, 9e, 10e, 11e et 12e numéros, gagneront chacun 10,000 fr., ci.	60,000
Et les 8 numéros suivants chacun 50,000 fr., ci.	40,000
Total pour le quatrième trimestre.	390,000

Total des lots pour l'année. . . . . 1,200,000 fr.

Lots trimestriels de chacune des années suivantes :

Tirages des 22 mars 22 juin et 22 septembre.

Le 1er numéro sortant gagnera.	100,000 fr.
Le 2e —	50,000
Le 3e —	20,000
Pour chacun des trois premiers trimestres.	170,000

Ensemble des trois trimestres. . . 510,000 fr.

Tirage du 22 décembre.

Le 1er numéro sortant gagnera.	100,000 fr.
Le 2e —	50,000
Le 3e —	40,000
Le 4e —	30,000
Le 5e —	20,000
Le 6e —	10,000
Et les 8 numéros suivants, chacun 5,000 fr., ci.	40,000
Pour le quatrième trimestre.	290,000

Total des lots par année. . . . . 800,000 fr.

les promesses d'obligations ou les obligations auxquelles les lots seront attribués. En effet, à cette époque, il n'aura encore pu être payé pour amortissement que des sommes peu importantes.

Les tirages des années subséquentes comprendront, en outre, le nombre de numéros nécessaires pour représenter les titres appelés au remboursement. La quantité de ces titres sera déterminée par l'importance des sommes réalisées pour amortissement.

137. De quelque manière qu'ait lieu le tirage, à quelque nature d'obligations qu'il s'applique, lorsqu'il est opéré, la Société doit publier les numéros sortis, afin que les porteurs soient mis en demeure de recevoir leur remboursement (1), et que les intérêts puissent cesser immédiatement. Les obligations sont ensuite annulées et détruites.

Voici les formalités prescrites par l'art. 101 des statuts du *Crédit foncier de France.*

Art. 101.—« Les obligations foncières remboursées ou revenant à la société par suite du remboursement anticipé sont « immédiatement frappées d'un timbre indiquant qu'elles « sont annulées et retirées de la circulation.

« Mention est faite, sur la souche, de leur annulation.

« Elles sont enfermées dans une caisse pour être détruites « par le directeur, en présence d'un membre du conseil d'ad- « ministration et d'un des censeurs.

« Il est dressé procès-verbal de cette opération.

---

(1) *Voy.* les art. 100 et 101 des statuts du *Crédit foncier de France.*

« Ce procès-verbal est signé par toutes les personnes dont la « présence est obligatoire. »

Au nombre des personnes dont la présence est obligatoire, le décret du 18 octobre 1852, dans son article 1er, place le commissaire du Gouvernement.

« Il veille spécialement, dit cet article, à ce que le montant « des lettres de gage ne dépasse, dans aucun cas, celui des « engagements hypothécaires, et à ce que lesdites lettres soient « annulées, sans aucun retard, dans les cas prévus par les « statuts.

« La Société doit l'avertir immédiatement de toutes les cir- « constances entraînant annulation des lettres de gage. Les « titres annulés sont détruits en sa présence, et il est dressé « procès-verbal de cette opération. »

SECTION IV.

DROITS DES PORTEURS D'OBLIGATIONS.

Sommaire.

138. — Droit de poursuivre les Sociétés, en cas de non-paiement de l'intérêt ou de non-remboursement du capital.

139. — Restrictions à ce droit.—Art. 17 et 27.—Motifs.

140. — Garanties données aux porteurs en échange de ces restrictions.

141. — Il n'est admis aucune opposition au paiement du capital et des intérêts, si ce n'est en cas de perte de la lettre de gage. — Art. 18. — Motifs de cet article.

138. Les sociétés de crédit foncier, par l'émission des

lettres de gage, contractent deux engagements vis à-vis des porteurs :

1° Celui d'en servir exactement l'intérêt;

2° Celui de les rembourser conformément aux règles prescrites par la loi et par leurs statuts.

De là naît pour les porteurs, en cas d'inexécution de ces engagements, le droit de poursuivre les Sociétés.

Il y a lieu d'espérer, sans doute, que, grâce aux facilités accordées par le décret pour le recouvrement rapide de ce qui leur est dû, grâce aux règles qui leur sont imposées pour éviter les pertes, les Sociétés parviendront à acquitter ponctuellement leurs dettes. Cependant, il faut prévoir le cas où, à raison de circonstances exceptionnelles, elles ne seraient pas en mesure, dans un certain moment, de faire le service régulier des intérêts ou de rembourser les lettres de gage. Quels seront alors les droits des porteurs de titres? Il est évident, puisque le décret garde le silence à cet égard, que les Sociétés pourront être poursuivies par leurs créanciers en vertu des règles du droit commun.

139. Cependant deux restrictions ont été jugées indispensables.

Le droit commun permet au créancier d'agir de deux manières contre les débiteurs de son débiteur : par action directe, en vertu de l'art. 1166, C. Nap., et par voie de saisie-arrêt formée entre leurs mains. Ces deux droits sont interdits aux créanciers des Sociétés de crédit foncier : le premier, par l'art. 17. « Les porteurs de lettres de gage, dit cet article, n'ont d'autre « action, pour le recouvrement des capitaux et intérêts exigi- « bles, que celle qu'ils peuvent exercer directement contre la « Société. »

Le second est interdit par l'art. 27, qui porte : « Le paiement « des annuités ne peut être arrêté par aucune opposition. »

En effet, accorder cette double action aux créanciers des Sociétés, c'eût été paralyser la seule ou du moins la principale

ressource à l'aide de laquelle le service des intérêts puisse s'effectuer. A l'exception des fonds de garantie et de réserve, qui sont toujours nécessairement limités, les Sociétés n'ont, pour satisfaire les porteurs d'obligations, que le montant des annuités qui leur sont payées par les emprunteurs. Permettre à un créancier impatient ou malveillant de s'emparer de cet actif pour un simple retard, ce serait exposer ces établissements à des mises en liquidation intempestives. Evidemment cela était impossible.

140. Est-ce à dire pour cela que les créanciers soient privés de toute sûreté? Ils ont la valeur hypothécaire de leurs titres, le fonds de garantie ou de réserve; ils sont protégés par la surveillance du Gouvernement, qui, au moyen de ses commissaires et des inspecteurs des finances, aura l'œil incessamment ouvert sur la marche des opérations. Si le retard provient d'une cause accidentelle, il sera de courte durée; s'il provient d'une cause plus grave, d'un désordre général dans les affaires, le Gouvernement d'office, ou à la requête des parties intéressées, pourra provoquer la liquidation, et alors, par l'effet de cette mesure générale, l'actif social sera régulièrement appliqué à éteindre les droits de tous les créanciers (1).

---

(1) On lit dans le règlement d'administration publique, du 18 octobre 1852 :

Art. 8. — « Dans tous les cas où il y a lieu à la liquidation d'une so-
« ciété de crédit foncier, le mode de liquidation et le choix des liquidateurs
« sont soumis à l'approbation du ministre de l'intérieur.

« En cas de retard de la Société à nommer les liquidateurs et à régler le
« mode de liquidation, ou si ses délibérations à cet égard ne sont pas ap-
« prouvées, il y est pourvu d'office par le ministre de l'intérieur. »

Les dispositions de cet article se combinent avec celles que le Gouvernement a fait insérer dans les statuts des sociétés autorisées.

Les art. 107 et 108 des statuts du *Crédit foncier de France* sont ainsi conçus :

141. Les porteurs d'obligations peuvent exiger le paiement des intérêts ou du capital, nonobstant toute saisie-arrêt qui serait formée sur eux entre les mains de la Société, et celle-ci par conséquent peut les payer valablement, au préjudice des créanciers opposants.

Art. 107. — « En cas de perte de moitié du capital social souscrit, la « dissolution de la Société peut être prononcée avant l'expiration du délai « fixé pour sa durée, par une décision de l'assemblée générale.

« Le conseil d'administration, dans le cas de perte ci-dessus prévu, est « tenu de soumettre à l'assemblée générale la question de savoir s'il y a « lieu de prononcer la dissolution. Cette délibération pourra aussi être pro-« voquée dans les formes déterminées par l'art. 58.

« Le mode de convocation et de délibération prescrit par l'art. 106 pour « les modifications aux statuts est applicable à ce cas. »

Art. 108. « A l'expiration de la Société, ou en cas de dissolution anti-« cipée, l'assemblée générale, sur la proposition du Conseil d'administra-« tion, règle le mode de liquidation et nomme un ou plusieurs liquidateurs, « avec pouvoir de vendre, soit aux enchères, soit à l'amiable, les biens « meubles et immeubles de la Société.

« Le mode de liquidation et le choix des liquidateurs sont soumis à l'ap-« probation du ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce.

« L'assemblée générale est convoquée d'urgence pour régler le mode de « liquidation et faire le choix des liquidateurs, comme il est dit ci-dessus. « A défaut par elle d'avoir, au jour fixé pour sa réunion, ou dans une se-« conde assemblée convoquée dans le cas prévu par l'art. 55, statué sur « ces mesures, ou si, sa délibération n'ayant pas été approuvée par le mi-« nistre, une nouvelle assemblée ne la modifie pas dans le sens indiqué par « le Gouvernement, le mode de liquidation et le choix des liquidateurs auront « lieu conformément aux dispositions du règlement d'administration publique « à intervenir en exécution de l'art. 49 du décret du 28 février 1852.

« Après l'expiration ou la dissolution anticipée de la Société, les liquida-« teurs devront continuer les opérations en cours jusqu'à l'exécution com-« plète de toutes les obligations que la Société avait contractées.

« Toutefois, les liquidateurs pourront, en vertu d'une délibération de « l'assemblée générale, approuvée par le ministre de l'intérieur, faire le

En effet, l'art. 18 porte ce qui suit : « Il n'est admis aucune « opposition au paiement du capital et des intérêts, si ce n'est « en cas de perte de la lettre de gage. »

C'est là une dérogation à l'art. 1242, C. Nap., qui, dans le cas où un débiteur aurait payé son créancier malgré l'existence d'une opposition, a droit de le contraindre à payer de nouveau, sauf son recours contre ce créancier.

Cette disposition se justifie par deux raisons :

La première, c'est que les oppositions formées entraveraient la circulation des lettres de gage. Qui consentirait à devenir cessionnaire de titres dont l'intérêt et le capital ne pourraient être payés entre ses mains? Un grand nombre de lettres de gage seraient donc ainsi en état d'indisponibilité pendant tout le temps que dureraient les procès sur les demandes en validité d'opposition.

La seconde raison, c'est l'embarras, ce sont les frais que ces procès occasionneraient aux Sociétés. Il leur faudrait à chaque instant faire des déclarations affirmatives, constituer avoué, charger avocat, plaider, etc; c'étaient là évidemment des entraves inconciliables avec la marche de ces sortes d'institutions.

Toutefois, l'art. 18 admet une exception à cette règle, en

« transport à une autre Société des droits, actions et obligations de la « compagnie dissoute.

« Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée géné- « rale se continuent comme pendant l'existence de la Société. Elle a no- « tamment le droit d'approuver les comptes de la liquidation et d'en donner « quittance.

« La nomination des liquidateurs met fin aux pouvoirs des administra- « teurs, des directeurs et des censeurs. »

Les attributions conférées au ministre de l'intérieur par les articles qui viennent d'être cités appartiennent aujourd'hui au ministre de l'agriculture, du commerce et des travaux publics.

faveur de l'opposition qui serait formée par le propriétaire d'une lettre de gage perdue, ajoutons ou volée.

L'art. 2277, qui permet dans ces cas la revendication, pose un principe de toute justice. Il ne faut pas que le légitime propriétaire demeure désarmé contre les accidents ou les soustractions frauduleuses. Pour faire accepter les titres *au porteur* (forme si favorable à la négociation), il était nécessaire de laisser du moins à ceux qui en auraient ainsi perdu la possession les moyens de se faire restituer ce qui leur appartient.

La disposition de l'art. 18 est empruntée à celle qui concerne les rentes sur l'Etat et à celle contenue dans l'art. 149, C. comm., relativement aux lettres de change. Ce dernier article dit qu'il n'est admis d'opposition au paiement qu'en cas de perte de la lettre de change ou de *faillite du porteur*. On voit que l'art. 18 du décret va plus loin, en ce qu'il ne permet pas, comme le fait l'art. 149, C. comm., l'opposition en cas de faillite du porteur. Ainsi, dans cette hypothèse, l'opposition signifiée à la requête du syndic n'empêcherait pas la Société de se libérer valablement entre les mains du porteur de la lettre de gage. Mais celui-ci devrait rapporter à la masse la somme qu'il aurait touchée, s'il était établi qu'il a traité avec la connaissance de la faillite.

TITRE IV.

DES PRIVILÉGES ACCORDÉS AUX SOCIÉTÉS DE CRÉDIT FONCIER POUR LA SURETÉ ET LE RECOUVREMENT DU PRÊT.

Sommaire.

142. — Objet et division de ce titre.

142. Les titres précédents posent les règles relatives à l'organisation, au mécanisme et aux opérations des institutions de *Crédit foncier*. Si le législateur s'en était tenu à ces règles, il aurait fait une œuvre inutile. Il est incontestable, en effet, que l'un des principaux obstacles qui se sont opposés à l'introduction de ces établissements en France, c'est notre législation elle-même, qui ne leur offre ni assez de sécurité dans les prêts, ni des moyens assez rapides de recouvrement. Il était donc indispensable de leur accorder certains priviléges pour les mettre à l'abri des dangers auxquels les expose le droit commun. Tel est l'objet du titre IV.

Ces priviléges doivent être rangés en deux catégories :

Les uns ont trait à la sûreté du prêt; ils sont renfermés dans le chapitre 1er.

Les autres concernent son recouvrement; ils sont énumérés dans le chapitre 2.

Les priviléges relatifs à la sûreté du prêt sont destinés à assurer aux Sociétés que leur hypothèque ne sera pas primée par l'apparition de droits occultes, et qu'au jour du paiement elles conserveront sur le gage affecté à leur créance le même rang qu'elles avaient à l'époque de l'obligation. Ils consistent

dans l'application de la purge au contrat de prêt et dans la simplification de cette formalité.

Les priviléges relatifs au recouvrement du prêt sont des droits particuliers et des voies d'exécution plus expéditives que celles décrites dans le Code de procédure.

En voici l'énumération :

1° Suppression du délai de grâce ;

2° Insaisissabilité de l'annuité par voie d'opposition ;

3° Disposition qui fait courir de plein droit les intérêts des annuités non payées à l'échéance ;

4° Faculté du séquestre,

5° Privilége sur le revenu ;

6° Mode d'expropriation plus simple et plus rapide ;

7° Droit d'être payé sans être assujetti aux délais et aux formalités de l'ordre.

CHAPITRE PREMIER.

DE LA PURGE.

Nous diviserons ce chapitre en cinq sections, dans lesquelles il sera traité :

1° *De la purge spéciale au crédit foncier et des droits auxquels elle s'applique.*

2° *Des cas où il y a lieu d'y procéder.*

3° *Des formalités de la purge.*

4° *De la combinaison des divers modes de purge.*

5° *De son accomplissement et de ses effets.*

SECTION Ire.

DE LA PURGE SPÉCIALE AU CRÉDIT FONCIER ET DES DROITS AUXQUELS ELLE S'APPLIQUE.

143. — Législation allemande sur la publicité des droits qui grèvent la propriété foncière.
144. — Système de la législation française. — Droits occultes.
145. — Difficultés qui résultent de ce système pour l'établissement du crédit foncier.
146. — En présence de ces difficultés, quelles mesures pouvait prendre le législateur.
147. — De la purge. — Son origine.
148. — Purge instituée par le Code civil en cas d'aliénation.
149. — Motifs pour l'étendre aux prêts, surtout à ceux effectués par les Sociétés de crédit foncier.
150. — A quels droits s'appliquait la purge, d'après le décret du 28 février.
151. — Modifications apportées au décret, sous ce rapport, par la loi du 10 juin 1852. — Motifs.
152. — A quels droits s'applique la purge sous l'empire de cette loi.

143. Dans tous les pays où il existe des institutions de crédit foncier, la législation générale reconnaît en principe la publicité absolue des actes translatifs de propriété et des droits qui grèvent les biens offerts en garantie. La priorité de rang est tellement nécessaire à ces Sociétés, qu'en Pologne, où le Code Napoléon, qui admet les droits occultes, est demeuré en vigueur, ce code a été modifié pour rendre leur établissement possible, et que, par le même motif, elles n'ont jamais pu s'organiser ni en France, ni dans les pays allemands de la rive gauche du Rhin.

144. On sait, en effet, quel est le système du Code civil en matière de transmission de droits réels et en matière d'hypothèques.

Il prescrit la publicité, par voie de transcription, pour les donations et les substitutions; mais il ne l'exige pas pour les autres modes de translation de la propriété, ni pour les droits réels qui peuvent, en la grevant, diminuer sa valeur. La constitution ou la transmission des servitudes, des droits d'usage, d'habitation, d'antichrèse, ne sont assujetties à aucune publicité vis-à-vis des tiers. L'action résolutoire du vendeur non payé de son prix peut s'exercer pendant trente ans, et même pendant un plus grand nombre d'années, s'il y a eu des causes de suspension de prescription, sans que rien révèle l'existence de ce droit à l'acquéreur ou au prêteur sur hypothèque.

Il existe, en outre, une foule d'actions qui peuvent leur être inconnues jusqu'au jour où elles s'exercent. Telles sont : l'action en révocation de la donation pour cause d'inexécution des charges, pour ingratitude ou survenance d'enfants (art. 953 et suiv., C. Nap.); le droit de retour conventionnel du donateur (art. 952); l'action en réduction des donations (art. 930); l'action en rescision d'un partage d'ascendants ou entre cohéritiers pour lésion de plus du quart (art. 887, 1079); celle de l'acheteur d'immeubles pour lésion de plus des 7/12

(art. 1674); celle du nu propriétaire contre l'usufruitier pour cause d'abus de jouissance (art. 618); l'exercice du droit de réméré (art. 1659); l'exercice du droit d'exiger le rapport en nature (art. 859); l'action en restitution du coéchangiste évincé (art. 1705); l'action révocatoire de l'aliénation d'un immeuble dotal (art. 1560); l'action Paulienne (art. 1167); l'action en rescision pour cause d'erreur, de dol ou de violence (art. 1304).

Enfin, les hypothèques légales des femmes, des mineurs et des interdits, sont dispensées d'inscription et constituent une charge occulte qui grève presque la totalité des immeubles situés sur notre territoire.

145. Dans un tel état de choses, comment les Sociétés pourraient-elles prêter avec une entière sécurité ? Que devient la garantie sous l'empire d'une loi qui n'offre pas aux prêteurs le moyen de s'assurer, quel que soit le soin avec lequel il vérifie les titres, que son débiteur est réellement propriétaire des biens hypothéqués et qu'il n'en sera pas dépossédé par un tiers nanti d'un titre ayant acquis date certaine antérieurement au sien ? Que devient cette garantie, si, en supposant que l'emprunteur soit réellement propriétaire du bien, il en peut être dépossédé par un vendeur qui intente l'action résolutoire après la péremption de son privilége, si un tiers vient exercer l'une des nombreuses actions rescisoires ou révocatoires qui tiennent si longtemps en suspens le titre définitif du propriétaire, ou enfin s'il se révèle certains démembrements de la propriété qui peuvent lui faire éprouver une grave dépréciation ? Quelle sûreté offre un tuteur ou un homme qui, à l'insu du prêteur sur hypothèque, a exercé cette fonction, en présence des droits occultes et indéterminés qui peuvent apparaître un jour et primer toutes les créances inscrites ? Comment prêterait-on sans crainte à un homme qui a été ou qui est marié, même, dans ce dernier cas, avec subrogation dans l'hypothèque légale de la femme, alors que l'effet de cette garantie peut être

anéanti par une cession antérieure dispensée d'inscription d'après la loi actuelle (1)?

Tous ces dangers ne sont point imaginaires, et si, dans la pratique, ils ne se réalisent pas toujours, s'il est juste même d'imputer à l'imprudence des créanciers, qui ne font pas toutes les vérifications nécessaires, une partie des pertes qu'ils éprouvent, il faut aussi reconnaître que, dans beaucoup de cas, les vices de notre législation sont pour les hommes les moins aventureux une source de déceptions impossibles à éviter.

146. En présence de ces périls, que devait faire le législateur pour donner aux Sociétés de *Crédit foncier* les sûretés essentielles à leur succès?

Il avait trois partis à prendre : il pouvait suspendre toute mesure relative au crédit foncier, jusqu'à ce que notre système hypothécaire ait été modifié dans ses vices les plus saillants. Assurément, jamais réforme n'a été mieux justifiée ou mieux préparée que celle-là. Mais cette réforme, qui divise les jurisconsultes, présente de nombreuses difficultés : elle peut se faire longtemps attendre.

Un second parti s'offrait au législateur : il pouvait exiger la publicité de tous les droits occultes vis-à-vis de la Société du *Crédit foncier*. Mais ce parti avait l'inconvénient de faire, à l'occasion d'une institution spéciale, des modifications d'une extrême gravité à notre droit civil, et de mettre en présence sur le même sujet deux législations différentes. Ce parti n'a pas prévalu.

Il y en avait un troisième moins radical, mais qui a paru

---

(1) Nous avons déjà signalé tous ces périls dans une série d'articles publiés par la *Gazette des Tribunaux*, en 1850, et dans une brochure intitulée : *Etat de la question* (Réforme hypothécaire), qui a paru en 1851.

suffisant pour permettre aux Sociétés de *Crédit foncier*, sinon de prendre un complet essor, du moins de s'organiser et de s'acclimater dans notre pays. Il consistait à mettre ces Sociétés à même de connaître, avant de réaliser leurs prêts, tous les droits occultes qui peuvent exister sur les immeubles. Or, notre droit civil contient pour cela un expédient, c'est la *purge légale*.

147. La purge est d'origine française ; sa première application, sous forme de *décret volontaire*, reposait sur ce principe que l'expropriation ou *décret forcé* faisait passer l'immeuble entre les mains de l'acquéreur franc et net de tous droits réels.

Sans rappeler ici l'histoire de ses transformations, nous constaterons seulement que, dans l'ancien droit, elle libérait l'immeuble de toutes les créances et ne laissait pas même subsister les droits des femmes et des mineurs.

148. Sous le Code civil, la purge a un double objet. Elle est le moyen accordé au tiers détenteur pour affranchir l'immeuble des hypothèques et priviléges qui le grèvent du chef des précédents propriétaires et prévenir les poursuites des créanciers hypothécaires. Elle est aussi le moyen de faire apparaître, par une mise en demeure, toutes les hypothèques occultes qui grèvent l'immeuble acquis.

149. Mais, chez nous, la purge n'a lieu qu'en cas d'aliénation ; elle ne peut être pratiquée par le prêteur sur hypothèque? Pourquoi cela? Pourquoi, disions-nous dans un précédent écrit publié à l'occasion de la *Réforme hypothécaire* (1), contraindre le mari ou le tuteur qui a besoin d'argent à vendre son bien, au lieu de contracter un emprunt sur hypothèque? Qu'imagine-t-il pour conserver son bien? Il le vend à réméré, paie des frais considérables, purge, et souvent ne peut pas

---

(1) Voir l'*État de la question*, p. 27.

rentrer dans sa propriété, qui échappe ainsi, comme garantie, à l'exercice des droits des incapables. Est-ce un mari qui a besoin d'emprunter ? Il fait obliger sa femme personnellement et solidairement avec lui. Or, ne sait-on pas que l'aliénation fait perdre à l'incapable son hypothèque, que l'obligation solidaire le compromet, tandis que la purge en matière de prêt ne lui fait perdre vis-à-vis du prêteur que son rang, qu'il recouvre après le remboursement ? L'application de la purge au contrat de prêt en général serait donc, suivant nous, une chose utile à l'emprunteur autant qu'au capitaliste.

Mais combien les considérations favorables à cette mesure ne prennent-elles pas plus de force lorsqu'il s'agit des prêts faits par les Sociétés de crédit foncier ? Il y avait ici deux raisons tout à fait déterminantes : la première, c'est que, dans ces sortes de prêts qui n'absorbent jamais au delà de la moitié du gage, la libération graduelle par amortissement le fait successivement reparaître ; la seconde, c'est que l'existence des droits occultes, sans la purge, rendait les établissements de crédit foncier absolument impossibles.

150. Mais devait-on appliquer cet expédient aux droits de toute nature, qui peuvent grever les immeubles à l'insu des Sociétés ? Nous l'avons dit plus haut, indépendamment des hypothèques légales qui pèsent sur elle, la propriété immobilière peut être menacée ou dépréciée par un grand nombre de charges ou d'actions que rien ne révèle au prêteur. Telles sont les actions résolutoires ou rescisoires et les priviléges non inscrits. L'art. 24 du décret du 28 février, pour mieux assurer aux Sociétés de crédit foncier la solidité du gage hypothécaire, avait compris tous ces droits et actions dans la purge. Pour les mettre en demeure de se révéler, un extrait de l'acte constitutif d'hypothèque devait être signifié aux précédents propriétaires, soit au domicile réel, soit au domicile élu ou indiqué par les titres. Cet extrait était publié dans l'un des journaux désignés pour les publications judiciaires, et la

purge s'opérait après quarante jours écoulés sans inscription.

151. Mais cet article a été abrogé par la loi du 10 juin 1853, (art. 8). Les raisons de cette abrogation sont déduites dans l'*Exposé des motifs* et dans le *Rapport* présenté au Corps législatif. En ce qui concerne les actions rescisoires, dit M. Suin dans l'exposé des motifs (1), « le mode de purge et la purge « elle-même étaient une innovation qui attaquait des droits « consacrés par le Code Napoléon, et d'autant plus respectables « qu'ils appartenaient à des parties victimes de dol, de fraude, « de violence, aux termes des art. 503, 887, 1304, 1676, etc. « L'exercice de ces droits était protégé par des délais néces- « saires qu'il serait dangereux de faire disparaître, alors que « les personnes ne peuvent faire les actes conservatoires d'une « action dont elles ignorent la cause. » On peut ajouter que l'exercice de ces actions est assez rare pour ne pas offrir aux Sociétés des dangers sérieux.

Quant aux actions résolutoires, dont l'exercice a des effets si déplorables après l'extinction du privilége du vendeur vis-à-vis des tiers diligents et de bonne foi, la purge ne présentait pas les mêmes inconvénients ; mais elle devenait inutile en présence de l'art. 9 du projet de loi sur la transcription qui, en limitant le droit d'intenter ces actions à la durée même du privilége inscrit, met les tiers en position d'en connaître toujours l'existence (2). Il faut espérer que ce projet de loi pourra

---

(1) L'exposé des motifs est signé de MM. Rouher, vice-président du conseil d'Etat ; Suin, conseiller d'Etat, rapporteur ; Persil et Rouland, conseillers d'Etat. Le rapport de la commission législative a été présenté par M. Allart.

(2) On sait que la discussion de ce projet de loi a été, faute de temps, ajournée à la prochaine session. Voici le texte de l'art. 9 :

« L'action résolutoire, établie par l'art. 1654 du Code Napoléon, ne peut « être exercée après l'extinction du privilége du vendeur au préjudice des

être adopté dans la prochaine session ; autrement il resterait une grave lacune dans les mesures prises pour donner toute sécurité aux Sociétés de crédit foncier.

A l'égard des priviléges non inscrits, qui sont énumérés dans l'art. 2101, on ne voit ni dans l'exposé des motifs, ni dans le rapport de la commission, les considérations qui ont déterminé le législateur à en supprimer la purge. Ce que l'on peut dire, c'est que les créances garanties par ces priviléges sont en général peu importantes, et qu'il sera rigoureusement possible aux Sociétés, à l'aide de certaines précautions, d'éviter les inconvénients qui en résulteraient pour elles.

La purge ne s'applique pas non plus aux actions en revendication qui peuvent anéantir le gage hypothécaire consenti *a non domino*, ni aux servitudes et autres droits réels qui peuvent en diminuer la valeur. Mais cet inconvénient paraît également ne devoir être que momentané, puisque le projet de loi dont nous venons de parler assujettit à la transcription vis-à-vis des tiers tous les actes translatifs de propriété, de droits réels immobiliers ou autres, de nature à en affecter le prix (1).

« tiers qui ont acquis des droits sur l'immeuble, du chef de l'acquéreur, et « qui se sont conformés aux lois pour les conserver. »

(1) Voici les deux premiers articles de ce projet :

Art. 1er. « Sont transcrits au bureau des hypothèques de la situation « des biens : 1° tout acte entre-vifs, translatif ou déclaratif de propriété « immobilière ou de droits réels susceptibles d'hypothèque ; 2° tout acte « portant renonciation à ces mêmes droits ; 3° tout jugement qui déclare « l'existence d'une convention verbale de la nature ci-dessus exprimée ; « 4° tout jugement d'adjudication. »

Art. 2. « Sont également rendus publics par la transcription : 1° tout acte « constitutif d'antichrèse, de servitude, d'usage, d'habitation ; 2° tout acte « portant renonciation à ces mêmes droits ; 3° tout jugement qui en déclare « l'existence en vertu d'une convention verbale ; 4° les baux d'une durée

152. Quoi qu'il en soit, dans l'état actuel de la législation, la purge accordée aux Sociétés de crédit foncier ne s'étend plus qu'aux hypothèques légales qui existent indépendamment de l'inscription, c'est-à-dire, à celles des femmes mariées, des mineurs et des interdits.

SECTION II.

DES CAS DANS LESQUELS IL Y A LIEU DE PROCÉDER A LA PURGE.

Sommaire.

153. — L'art. 8 du décret du 28 février rendait la purge obligatoire.
154. — Inconvénients de cette mesure.
155. — Abrogation de l'art. 8 par la loi du 10 juin 1853.
156. — Règles à observer pour savoir dans quels cas il convient de purger.
157. — Au profit de quelles personnes et sur quels biens il existe des hypothèques légales.
158. — Moyens de connaître l'état civil de l'emprunteur.
159. — *Quid* lorsqu'il est certain qu'il existe des hypothèques légales? — La purge alors est-elle toujours nécessaire?
160. — *Quid* lorsqu'il paraît certain qu'il n'a pas existé d'hypothèques légales ou qu'elles sont éteintes? — Causes d'extinction.
161. — *Quid* en cas de doute?

153. Le décret du 28 février avait rangé la purge parmi les conditions générales imposées aux prêts des sociétés. L'art. 8 s'exprimait ainsi : « Nul prêt ne peut être réalisé qu'après « l'accomplissement des formalités prescrites par le titre IV

« de plus de vingt-sept années, et tout acte entraînant, même pour « bail de moindre durée, quittance de plus de trois années de loyer ou « fermages non échus. »

« du présent décret pour purger : 1° les hypothèques légales, « sauf le cas de subrogation par la femme à cette hypothèque ; « 2° les actions résolutoires ou rescisoires et les priviléges non « inscrits. »

Ainsi, pour les sociétés, la purge était non-seulement un *privilége*, mais aussi une *obligation* ; et, à raison des dispositions de l'art. 24, elle entraînait nécessairement la publicité de tous les prêts par la voie des journaux.

154. On ne tarda pas à sentir les inconvénients de cette mesure. Nous les avons nous-même signalés en appréciant le nouveau projet de loi présenté par le Gouvernement (1). « *Obligatoire*, disions-nous, elle fait subir à l'emprunteur des frais et des lenteurs qui, lorsque son état civil est notoirement connu, lorsque la purge vient d'avoir lieu à la suite d'une acquisition, sont complétement inutiles. Elle est aussi un obstacle aux prêts de faible importance ; elle rend l'accès du crédit foncier difficile aux petits propriétaires de la campagne ; elle empêche les sociétés de répondre aux besoins urgents et laisse, dans ce cas, l'emprunteur à la merci des usuriers..... *Publique* dans tous les cas, à raison de l'éventualité de l'existence d'actions résolutoires ou rescisoires et de priviléges non inscrits, la purge peut détourner fréquemment les meilleurs emprunteurs, ceux, par exemple, qui n'empruntent que pour améliorer. » « Ils ne voudront pas, dit M. Suin dans l'*Exposé* « *des motifs*, initier le public dans leurs affaires et faire croire « à des embarras financiers qu'ils n'éprouvent pas. Cette « publicité n'est pas dans nos habitudes, dans nos mœurs. « On préférera s'adresser encore au capitaliste, au banquier, « et l'on renoncera aux avantages d'un intérêt réduit et d'un « remboursement insensible opéré par annuités. »

(1) Voir la *Gazette des tribunaux* du 20 mai 1853.

155. Aussi, l'art. 8 du décret a-t-il été supprimé, et l'art. 2 de la loi du 10 juin 1853 contient la disposition suivante : « La « purge, rendue obligatoire pour les sociétés de crédit foncier « par l'art. 8 du décret du 28 fév. 1852, est désormais facul- « tative. »

Le soin d'apprécier dans quels cas il convient de remplir cette formalité est donc laissé entièrement aux sociétés de crédit foncier.

156. Pour se fixer sur la règle de conduite à tenir à cet égard, il est nécessaire de se rappeler d'abord les principes généraux du droit sur les personnes aux profit desquelles sont établies les hypothèques légales, sur les causes et la date de ces hypothèques, sur les biens qu'elles frappent et sur les diverses manières dont elles s'éteignent.

157. Aux termes des art. 2121 et 2135 du Code Napoléon, les hypothèques légales dispensées d'inscription existent, 1° au profit des mineurs et interdits sur les immeubles appartenant à leur tuteur, à raison de sa gestion, du jour de l'acceptation de la tutelle ; 2° au profit des femmes pour raison de leurs dot et conventions matrimoniales sur les immeubles de leur mari et à compter du jour du mariage. Les femmes n'ont hypothèque pour les sommes dotales qui leur proviennent de successions à elles échues ou de donations à elles faites pendant le mariage, qu'à compter du jour de l'ouverture des successions ou du jour où les donations ont eu leur effet ; et, pour l'indemnité des dettes contractées avec leur mari ainsi que pour le remploi de leurs propres aliénés, à compter du jour de l'obligation ou de la vente.

Il a été jugé que l'hypothèque frappe les biens du protuteur qui gère dans les colonies, du tuteur officieux, du second mari en cas de convol de la mère tutrice, du mari étranger et du tuteur d'un mineur étranger. Au contraire, les immeubles du subrogé tuteur, de l'administrateur provisoire des biens d'un prodigue, du conseil judiciaire et de l'administrateur légal des

biens de mineurs en sont exempts. Les conquêts de communauté, les biens advenus au mari depuis la dissolution du mariage (Cass., 9 nov. 1819 ; — 17 juill. 1844), sont atteints par l'hypothèque, tandis que l'art. 563, C. comm., en affranchit ceux du mari commerçant en cas de faillite.

Il est donc essentiel que l'administration des Sociétés de crédit foncier examine préalablement si les biens offerts en garantie se trouvent dans l'une des catégories d'immeubles assujettis à l'hypothèque légale, soit du chef de l'emprunteur, soit du chef des précédents propriétaires.

158. L'un des moyens qui s'offrent à elle pour découvrir ce fait, c'est la déclaration de l'emprunteur. D'après le décret (art. 19), il était astreint à faire connaître son état civil, c'est-à-dire ses qualités de tuteur ou de mari. La loi du 10 juin n'a pas reproduit cette disposition ; mais une semblable déclaration est prescrite par les statuts des Sociétés autorisées. Cela suffit pour placer la sincérité de la déclaration faite par l'emprunteur sous la garantie des peines du stellionat.

Au reste, si cette déclaration est inexacte ou insuffisante, l'examen des titres et tous les moyens d'investigation qui sont en la possession des Sociétés y suppléeront.

159. Cette recherche peut conduire à trois résultats : 1° à la certitude qu'il existe des hypothèques légales sur les biens; 2° à la conviction qu'il n'en a pas existé ou qu'elles sont éteintes; 3° au doute et à l'incertitude.

S'il est démontré que les immeubles offerts en garantie sont frappés d'une ou plusieurs hypothèques légales, il faut, en général, procéder à la purge. Cependant on pourrait s'en dispenser dans plusieurs cas, par exemple, lorsque le subrogé tuteur, régulièrement autorisé par le conseil de famille, consentirait une antériorité au profit de la Société (V. *suprà*, n° 71), lorsque le mari ou le tuteur aurait obtenu la restriction de l'hypothèque légale à d'autres biens que ceux affectés à la

garantie du prêt, ou bien même lorsque la purge ne serait nécessaire que pour des parcelles de peu d'importance.

Que faudrait-il faire dans le cas où la femme non dotale consentirait une subrogation au profit de la Société ? Il pourrait ne pas être toujours prudent de se dispenser de la purge ; car on sait qu'en vertu de la loi actuelle, interprétée par la jurisprudence (Cass., 2 avril 1829;—24 juill. 1838), l'effet de cette subrogation serait anéanti par celle que la femme aurait pu consentir antérieurement au profit d'autres créanciers, alors même que ceux-ci n'auraient pas pris inscription.

160. Lorsqu'au contraire l'instruction de la demande d'emprunt conduit à la conviction qu'il n'a point existé d'hypothèques légales depuis un temps très-éloigné, ou que celles qui ont existé sont éteintes, la purge est inutile.

Il est bien entendu que, pour connaître les causes qui ont pu éteindre les hypothèques légales, il faut s'en référer aux principes généraux du droit (art. 2180, C. Nap.). Ainsi, l'hypothèque s'éteignant par l'extinction de l'obligation principale elle-même, celle du mineur devrait être considérée comme n'existant plus après la reddition du compte de tutelle et le paiement du reliquat, ou bien après l'expiration d'un délai de dix ans depuis la majorité (art. 475, C. Nap.); celle de la femme après la liquidation et le paiement de ses reprises. Il en serait de même du cas où la prescription de l'hypothèque se serait accomplie conformément à l'art. 2180, C. Nap., contre le mineur ou la femme à partir de la majorité ou de la dissolution du mariage. Une purge toute récente et faite régulièrement par l'acquéreur aurait également pour effet d'affranchir l'immeuble et dispenserait par là même la Société de procéder de nouveau à l'accomplissement de cette formalité. L'hypothèque pourrait encore avoir été éteinte par la renonciation régulièrement donnée du titulaire ou de ses représentants, soit sur la totalité, soit sur une partie des biens du mari ou du tuteur. Seulement, il importe de ne pas perdre

de vue qu'il ne peut être stipulé dans un contrat de mariage que la femme n'aura aucune hypothèque sur les biens de son mari (art. 2140, C. Nap.), et qu'en cas de restriction de son hypothèque à certains immeubles, cette restriction n'a d'effet que pour la dot et les conventions matrimoniales, et nullement pour les causes d'hypothèques survenues depuis le mariage, telles que les successions échues, les propres aliénés et les dettes contractées conjointement avec le mari.

161. Enfin, il peut arriver que l'examen de la demande ne fasse pas acquérir à l'administration de la Société une parfaite certitude sur la question de savoir si les immeubles hypothéqués sont ou non frappés d'hypothèques légales. La purge, dans ce cas, sera généralement une précaution utile. Est-ce à dire cependant qu'alors elle soit toujours absolument indispensable ? Non, sans doute ! Il faudra encore tenir compte des circonstances, de l'âge, du sexe, de la position de fortune, de la réputation de l'emprunteur, et, s'il est possible, des précédents propriétaires. Toutefois, les Sociétés ne sauraient se prémunir avec trop de soin contre les imprudences et les témérités. En rendant la purge facultative pour elles, le législateur leur a imposé une grave responsabilité. Quelque inconvénient que l'accomplissement de cette formalité présente pour l'emprunteur, mieux vaut faire un usage trop fréquent de ce privilége que de risquer de causer un préjudice aux porteurs des titres, et, par suite, de compromettre l'avenir de l'institution.

SECTION III.

DES FORMALITÉS DE LA PURGE.

Sommaire.

162. — Formalités de la purge légale, en cas d'aliénation, d'après le Code civil.
163. — Inconvénients de ces formalités : elles sont longues, coûteuses et inefficaces pour protéger les intérêts des incapables.

162. On s'accorde généralement à reconnaître la supériorité du système de purge institué par le décret sur celui qui se pratique en cas d'aliénation, conformément aux dispositions de l'art. 2194 du Code Napoléon.

Aux termes de cet article, la purge légale s'opère de la manière suivante :

Une copie collationnée du contrat translatif de propriété est

déposée au greffe du tribunal civil du lieu de la situation des biens;

Le dépôt est signifié tant à la femme ou au subrogé tuteur qu'au procureur impérial;

Un extrait du contrat est et demeure affiché pendant deux mois dans l'auditoire du tribunal;

Lorsque ceux du chef desquels il pourrait être pris des inscriptions d'hypothèques légales sont inconnus, la signification aux parties est remplacée par une insertion dans un journal.

163. Il est peu d'hommes habitués aux affaires qui n'aient été frappés des inconvénients de ce mode de purge. Elle a le double défaut : 1° d'être longue et dispendieuse; 2° d'être inefficace pour protéger les droits des incapables.

Elle est *longue et dispendieuse;* car elle dure de trois à quatre mois et coûte de 60 à 150 fr. (1). D'où cela vient-il? Principalement de la nécessité de déposer pendant deux mois la copie du contrat au greffe. Ce dépôt, formalité purement inutile, coûte à lui seul de 30 à 40 fr.

Elle est inefficace pour protéger les droits des incapables. En effet, qui reçoit la signification en réalité? Le plus souvent c'est le mari ou le tuteur, tous deux intéressés à ce que l'inscription ne soit pas prise; la femme et les parents du mineur n'en ont pas connaissance. Il est bien vrai que le contrat est déposé au greffe, qu'une affiche est placée dans une salle d'audience, qu'une insertion a lieu dans les journaux, qu'une

(1) On calcule que la purge légale coûte, en province, de 60 à 85 fr.; à Paris, de 100 à 150 fr. En prenant pour base le chiffre de 72 fr. 50 c., on trouve qu'elle coûte 24 p. 100 pour une vente de 300 fr., 18 p. 100 pour une vente de 400 fr., 14 p. 100 pour une vente de 500 fr., et 12 p. 100 quand la vente s'élève à 600 fr. Or, on sait que les deux cinquièmes des ventes ne dépassent pas ce chiffre, et qu'un autre cinquième varie entre 600 et 1,200 fr.

copie de la signification est remise au parquet du procureur impérial. Mais à quoi servent toutes ces formalités? Elles sont purement illusoires, et elles n'ont presque jamais pour résultat de faire connaître aux véritables intéressés le fait qui menace l'existence de leur garantie. Aussi les relevés faits par l'administration constatent-ils qu'un très-petit nombre d'inscriptions d'hypothèques légales sont prises (1), et l'on ne doit pas s'étonner de voir, particulièrement lorsque la ruine du mari ou du tuteur s'opère graduellement, les pertes que font les femmes et les mineurs sur leurs dots ou sur leurs patrimoines!...

164. Il n'était donc pas possible, en étendant la purge aux prêts faits près les Sociétés de crédit foncier, d'emprunter au Code Napoléon des formalités aussi défectueuses.

Le problème à résoudre était celui-ci : trouver un système de purge qui, tout en protégeant suffisamment les intérêts des incapables, soit en même temps prompt et peu coûteux pour l'emprunteur.

165. Le premier projet du Gouvernement prescrivait un seul mode de purge pour les hypothèques légales et les actions résolutoires. L'art. 20 était ainsi conçu :

« A cet effet, il sera signifié, tant à la femme ou au sub-
« rogé tuteur qu'au procureur de la République près le tri-
« bunal du lieu où est situé l'immeuble, un extrait de l'acte
« d'emprunt contenant la date, les nom, prénoms, profession
« et domicile de l'emprunteur, la désignation de la nature et
« de la situation de l'immeuble, et le montant de l'emprunt.

« Lorsque la libération complète de l'immeuble ne sera
« pas établie, pareil extrait sera signifié aux précédents pro-
« priétaires, soit au domicile réel, soit au domicile élu ou in-
« diqué par les titres.

(1) *Voy.* le nombre des inscriptions prises en 1841, p. 50, à la note.

« Trente jours après l'insertion de l'extrait, avec mention « de la signification dans l'un des journaux désignés par les « tribunaux de la localité pour les publications judiciaires, « s'il n'est pas survenu d'inscriptions d'hypothèque légale, ni « d'inscriptions de privilége avec réserve de l'action résolu- « toire, l'immeuble sera affranchi de ces actions et hypothè- « ques vis-à-vis de la Société. »

Cette disposition, en supprimant le dépôt de la copie du contrat, abrégeait déjà les délais et réduisait les frais de la purge. Mais il ne protégeait pas mieux que le Code Napoléon les droits des incapables.

166. La commission de l'Assemblée législative avait adopté un système tout différent. L'art. 39 du projet soumis par elle à l'Assemblée nationale contenait la disposition suivante :

« Lorsqu'il y a lieu à la purge spéciale mentionnée en l'ar- « ticle précédent, il sera procédé comme il suit :

« L'emprunteur déposera au greffe un acte contenant :

« 1° L'indication de l'immeuble qu'il est dans l'intention « d'offrir en hypothèque à l'établissement de crédit immobi- « lier, et de la somme pour laquelle il se propose de l'hy- « pothéquer ; 2° l'indication sommaire de son titre de pro- « priété et de l'établissement de ladite propriété ; 3° la dési- « gnation des personnes qui peuvent avoir à exercer sur l'im- « meuble des droits d'hypothèque légale ou autres droits « existant indépendamment de l'inscription, ou l'affirmation « qu'il n'existe aucun droit pareil à la connaissance du décla- « rant.

« L'acte dont il vient d'être parlé sera, dans les vingt-quatre « heures, communiqué en minute et sans frais, par le greffier, « au procureur de la République qui, dans les trois jours, y « joindra ses conclusions. Ce magistrat provoquera, s'il lui « paraît y avoir lieu, telles inscriptions que de droit.

« Dans les vingt-quatre heures qui suivront la date des con- « clusions, la déclaration du propriétaire emprunteur et les

« conclusions du procureur de la République seront soumises, « toujours en minute et sans frais, au président du tribunal, « qui, soit d'après les conclusions du ministère public, soit « d'office, prescrira telles significations ou publications qui lui « paraîtront convenables.

« Immédiatement après cette ordonnance, et à la requête « tant du propriétaire emprunteur que de l'établissement de « crédit immobilier, il sera procédé à la signification de la dé- « claration à tous les ayants droit y mentionnés ou à toutes « personnes désignées par le président; ces significations se- « ront faites par huissiers commis.

« La déclaration sera en outre publiée dans un ou plusieurs « journaux, suivant que le président du tribunal l'aura or- « donné.

« Si, trente jours après l'exécution des formalités dont il « vient d'être parlé, aucune inscription n'est survenue, l'éta- « blissement pourra stipuler hypothèque. Cette hypothèque « aura la priorité sur toute hypothèque ou tout autre droit non « inscrit, pourvu que les dispositions de la présente loi et celles « des statuts aient d'ailleurs été respectées.

« Toute fausse déclaration suivie d'effet sera punie des « peines portées en l'art. 405 du Code pénal, sans préjudice « de celles du stellionat et de toutes autres peines plus graves « s'il y échet.

« Si la fausse déclaration n'a pas été suivie d'effet, elle ne « sera punie que d'un emprisonnement d'un mois à un an et « d'une amende de 50 fr. à 2,000 fr.

« Dans tous les cas, l'art. 463 du Code pénal pourra être « appliqué. »

Dans ce système, on le voit, tout était laissé à l'appréciation du procureur de la République et du président du tribunal. L'intérêt des incapables était placé sous leur sauvegarde. Dans la pratique, cette purge eût présenté de sérieuses difficultés. N'était-il pas à craindre d'abord que ces magistrats, faute de

pouvoir se renseigner exactement sur la situation de chaque emprunteur, ne vinssent à multiplier les formalités ou à n'en exiger aucune? Sous l'empire du Code civil, on sait ce qui est arrivé. Dans les premiers temps, les procureurs impériaux, pour mettre leur responsabilité à couvert, prenaient toujours l'inscription. Depuis la circulaire du 15 décembre 1808, ils s'abstinrent à peu près entièrement de la prendre. D'ailleurs, pour remplir avec utilité une semblable mission, ces magistrats auraient été obligés d'y employer un temps que leurs fonctions habituelles ne leur permettent pas d'y consacrer.

167. Le décret du 28 février, au contraire, dégage la purge des formalités inutiles, et la simplifie en la rendant plus efficace. Tout le secret du système qu'il introduit est dans une distinction entre la purge *des hypothèques légales connues* et celle des *hypothèques inconnues*.

S'agit-il d'une hypothèque connue existant au profit de la femme de l'emprunteur? De deux choses l'une : ou cette femme est présente au contrat, et alors le notaire l'avertit que, pour conserver son hypothèque, elle est tenue de la faire inscrire dans la quinzaine (art. 19); ou bien elle n'est pas présente au contrat : dans ce cas, l'extrait de l'acte contenant le même avertissement doit être signifié *à sa personne* (art. 21). C'est seulement lorsqu'il ne peut lui être remis en personne qu'il est nécessaire de le notifier au procureur impérial (art. 22) et de l'insérer dans les journaux (art. 23); ce qui ne permet d'opérer la purge que dans un délai de quarante jours.

S'agit-il d'une hypothèque connue militant du chef de l'emprunteur au profit d'un mineur ou d'un interdit? La purge consiste dans la notification au subrogé tuteur et au juge de paix d'un extrait de l'acte conditionnel de prêt et dans l'expiration du délai de huitaine après la délibération du conseil de famille, sans qu'il ait été pris inscription (art. 19). On le voit, ce mode de purge est *peu dispendieux*, puisqu'il ne coûte qu'une double signification, il est *prompt*, puisqu'il opère la

purge en trois semaines ; il est *tutélaire*, puisqu'il place l'intérêt de l'incapable sous l'égide du conseil de famille.

Mais il se peut que l'examen des titres ou la déclaration de l'emprunteur lui-même donnent à la Société de crédit foncier la pensée qu'il existe sur les immeubles offerts en garantie des hypothèques légales au profit de personnes inconnues. Dans cette hypothèse, il est évident que la notification à la personne est impossible, et que la signification au procureur impérial est insignifiante. La publicité est indispensable ; l'extrait doit être inséré dans les journaux, et il faut attendre un délai de quarante jours.

Tel est le système de purge adopté par le décret du 28 février dans ses art. 19, 20, 21, 22 et 23. Son avantage consiste surtout dans les mesures prescrites pour que la connaissance du prêt qui va se réaliser parvienne aux parties intéressées à prendre inscription. Il n'est pas difficile de voir combien ce système est préférable à celui du Code Napoléon.

Cependant, il faut le reconnaître, le décret laissait quelques lacunes à remplir. Ainsi, il ne règlait pas la purge des hypothèques légales connues qui peuvent exister au profit d'un mineur émancipé, d'un mineur qui n'est plus sous la tutelle de l'emprunteur, d'un mineur devenu majeur, des héritiers d'une femme décédée ou de tous autres créanciers ayant une hypothèque légale du chef des précédents propriétaires ; il ne s'occupait pas non plus des délais de distance. Ces diverses hypothèses n'auraient pu être réglées que par analogie.

168. La loi du 10 juin 1853 a eu pour objet, d'une part, de trancher ces difficultés, d'autre part, d'apporter quelques perfectionnements, dans l'intérêt des incapables, au système du décret. Elle substitue aux art. 19, 20, 21, 22, 23, 24 et 25, sept nouveaux articles portant les mêmes numéros, et destinés à former, à la place des premiers, tout le chapitre de la purge.

169. Comme le décret, la loi du 10 juin, en déterminant les divers modes de purge, établit une distinction suivant qu'il

s'agit de purger des hypothèques légales connues ou des hypothèques légales inconnues.

On entend par hypothèques légales *connues* celles qui militent au profit de personnes dont l'existence et l'individualité sont suffisamment connues de la Société pour qu'une notification puisse leur être valablement faite. La Société acquiert cette connaissance soit par la déclaration de l'emprunteur, soit par l'examen des titres, soit par tout autre moyen.

On entend par hypothèques légales *inconnues* celles qui peuvent militer au profit de personnes dont l'existence et l'individualité ne sont point connues de la Société de manière à ce qu'elle puisse les mettre en demeure de prendre inscription.

Dans le premier cas, la purge s'opère par la signification d'un extrait du contrat constitutif d'hypothèque au titulaire du droit ou à ses représentants, et, dans le second, par une notification de cet extrait au ministère public, et par l'insertion dans un journal. L'immeuble est affranchi, après l'expiration d'un certain délai, sans qu'il ait été pris inscription.

§ 1. — *Purge des hypothèques légales connues.*

170. Pour opérer cette purge, il faut, nous l'avons dit, signifier un extrait de l'acte conditionnel de prêt aux personnes ayant droit à l'hypothèque ou à leurs représentants.

Cet extrait doit renfermer les énonciations nécessaires pour faire connaître à ces personnes le danger qui menace leur gage. L'art. 20 du décret modifié par la loi du 10 juin 1853 porte :

« L'extrait de l'acte constitutif d'hypothèque contient, *sous*
« *peine de nullité*, la date du contrat, les nom, prénoms, pro-
« fession et domicile de l'emprunteur, la désignation et la
« situation de l'immeuble, ainsi que la mention du montant du
« prêt.

« Il contient, en outre, l'avertissement que, pour conserver
« vis-à-vis de la Société de crédit foncier le rang de l'hypo-

« thèque légale, il est nécessaire de la faire inscrire dans les « quinze jours à partir de la signification, outre les *délais de* « *distance.* »

Ces délais sont, en vertu des règles ordinaires de la procédure civile, d'un jour par trois myriamètres de distance entre le lieu où la signification est faite et celui où l'inscription doit être prise.

171. Mais à qui et comment doit être signifié l'extrait? Cette question est résolue par les art. 19, 21, 22 et 23 du décret modifié.

Pour bien comprendre le sens et l'économie de ces dispositions, il est nécessaire d'établir une distinction entre le cas où les hypothèques légales, qu'il s'agit de purger, existent du chef des précédents propriétaires, et celui où elles existent du chef de l'emprunteur lui-même.

A. — Hypothèques légales existant du chef des précédents propriétaires.

172. On suppose que, parmi les immeubles offerts en garantie, il s'en trouve un ou plusieurs qui, avant de passer dans les mains de l'emprunteur, ont appartenu à un homme marié ou à un tuteur, sans que les causes de l'hypothèque légale aient été éteintes avant l'emprunt.

Cette hypothèse peut être envisagée dans deux situations différentes, suivant que le mariage ou la tutelle a cessé, ou suivant que l'un ou l'autre subsiste encore, de façon que l'hypothèque existe, soit au profit d'une femme actuellement mariée, soit au profit d'une veuve, soit au profit d'un mineur en tutelle ou d'un interdit, d'un mineur émancipé, d'un mineur devenu majeur ou d'un interdit relevé de l'interdiction, soit au profit de leurs héritiers ou ayants cause à titre universel ou à titre particulier. On suppose enfin que celles de ces personnes qui ont droit à l'hypothèque légale soient connues de la Société et que celle-ci

possède les renseignements indispensables pour pouvoir leur signifier un acte.

Dans ces derniers cas, la signification doit être faite, conformément à l'art. 19 du décret modifié :

« A la femme et au mari ;

« Au tuteur et au subrogé tuteur du mineur ou de l'in-
« terdit;

« Au mineur émancipé et à son curateur ;

« A tous les créanciers non inscrits ayant hypothèque lé-
« gales. »

Signification à la femme et au mari.— Elle a lieu lorsque le mariage qui a donné naissance à l'hypothèque légale subsiste encore, ou lorsque la femme a convolé en secondes noces. Il n'est pas nécessaire alors, comme dans le cas prévu par l'art. 21, que la copie soit remise à la personne de la femme, elle peut l'être *à domicile,* conformément aux règles ordinaires, parce que le mari n'étant pas l'emprunteur, son devoir n'est pas aussi directement en opposition avec son intérêt. Mais il est essentiel qu'il y ait deux copies séparées, l'une pour la femme, l'autre pour le mari ; il convient même que la copie de la femme ne soit pas signifiée *parlant à la personne du mari,* lorsqu'il s'agit du mari grevé de l'hypothèque légale. Il est bien entendu que, si la femme était veuve et majeure, la signification à elle faite serait suffisante.

Signification au tuteur et au subrogé tuteur du mineur ou de l'interdit.— La signification faite au tuteur, comme celle faite au mari, a pour objet de lui rappeler l'obligation, qui lui est imposée par l'art. 2136, C. Nap., de prendre inscription dans l'intérêt de son pupille. La signification au subrogé tuteur met celui-ci à même, s'il le juge nécessaire, de recourir à cette mesure conservatoire. Elle est la meilleure garantie pour l'incapable, lorsque le tuteur est celui sur lequel pèse l'hypothèque qui va être purgée. Aussi croyons-nous que, dans le cas où il n'y aurait pas de subrogé tuteur nommé, la Société agirait

prudemment eu en faisant nommer un, afin de lui signifier l'extrait.

La signification au tuteur et au subrogé tuteur est nécessaire, soit que l'hypothèque ait pris naissance dans une précédente tutelle, soit qu'elle résulte de la tutelle existant au moment de l'emprunt.

La même disposition s'appliquerait au cas où l'hypothèque légale d'une femme, d'un mineur ou d'un interdit, aurait passé sur la tête d'héritiers ou d'ayants cause qui seraient eux-mêmes en état de tutelle.

Signification au mineur émancipé et à son curateur.—Lorsque, dans les diverses hypothèses que nous venons d'énumérer, l'hypothèque appartient à un mineur émancipé, la loi exige que la signification soit faite non-seulement à lui-même, mais aussi à son curateur : « car, dit l'*Exposé des motifs*, si la prise d'in-
« scription est un acte d'administration que le mineur émancipé
« peut faire sans l'assistance du conseil de famille, l'oubli ou
« la volonté d'y renoncer compromettrait trop gravement ses
« intérêts pour ne pas exiger un avis donné au curateur. »

Il va sans dire que, si le mineur était devenu majeur, ou si l'interdit venait à recouvrer sa capacité, c'est à eux seuls que la signification devrait être faite.

Signification à tous les créanciers non inscrits ayant hypothèque légale. — Il ne s'agit pas ici de tous les créanciers des femmes, des mineurs ou des interdits, qui peuvent, en vertu de l'art. 1166, exercer les droits de leurs débiteurs. On suppose que la femme ait cédé son hyothèque légale, que la femme ou le mineur soient décédés, et que l'hypothèque appartienne alors à leurs héritiers ou cessionnaires. C'est à ceux-ci, s'ils sont majeurs, que doit être faite la signification. S'ils sont incapables par suite de minorité, de mariage ou d'interdiction, l'on appliquerait les règles ci-dessus.

173. On peut se demander à quel domicile doivent être faites les significations dont il vient d'être parlé. Nous croyons

que le décret ayant gardé le silence sur ce point, il y a lieu de s'en référer aux règles du droit commun. Ainsi, lorsque la Société connaît le domicile réel de la personne, ou lorsqu'il y a un domicile élu, elle doit signifier l'extrait à l'un ou à l'autre de ces domiciles. Si la personne n'a pas de domicile connu en France, la signification peut être valablement faite au lieu de la résidence actuelle. Lorsque cette résidence est elle-même inconnue, on doit, suivant nous, décider par analogie avec le cas prévu par l'art. 69, C. proc. civ., que la copie sera affichée à la principale porte de l'audience du tribunal du lieu de la situation des biens, et qu'une seconde copie sera donnée au procureur impérial, lequel visera l'original. C'est là, en effet, que les ayants droits, qui voudront veiller à leurs intérêts, seront naturellement conduits pour prendre connaissance des faits qui sont de nature à compromettre ou à diminuer la garantie hypothécaire.

B. — Hypothèques légales existant du chef de l'emprunteur.

174. L'instruction de la demande d'emprunt peut amener la découverte d'hypothèques légales qui grèvent les biens du chef de l'emprunteur.

Pour savoir comment, dans ce cas, la purge doit s'effectuer, il faut examiner si la cause de ces hypothèques est dans un mariage ou dans une tutelle antérieurs, ou si elle est dans un mariage ou dans une tutelle qui existent au moment de l'emprunt.

175. Lorsque l'emprunteur a été dans les liens d'un mariage actuellement dissous par la mort de sa femme, il peut être encore comptable des reprises envers les héritiers ou cessionnaires de celle-ci, et l'hypothèque légale continue de peser sur ses biens. De même, s'il a été tuteur, s'il n'a pas encore rendu son compte et payé le reliquat, et s'il ne s'est pas écoulé dix ans depuis la majorité de son pupille (art. 475,

C. Nap.), ses immeubles ne sont point affranchis de l'hypothèque légale envers les titulaires actuels de la créance qui peut résulter contre lui de sa gestion. La purge alors s'opère de la manière qui vient d'être expliquée à l'occasion des hypothèques légales qui existent du chef des précédents propriétaires. Elle consiste dans une signification faite aux personnes indiquées dans l'art. 19 du décret modifié (V. *suprà*, nº 172), et dans l'expiration du délai de quinzaine, outre les délais de distance, sans inscription.

176. Lorsque l'emprunteur est marié ou tuteur au moment du contrat, la purge a lieu de deux manières différentes, selon qu'il s'agit de l'hypothèque légale de la femme, ou bien de celle du mineur ou de l'interdit.

Purge de l'hypothèque légale de la femme de l'emprunteur.

Pour cette hypothèque, le décret du 28 février avait organisé, nous l'avons dit déjà (V. *suprà*, nº 167), un mode de purge très-simple et complétement nouveau. Lorsque la femme était présente au contrat (et ce cas doit être le plus fréquent), il consistait uniquement dans l'avertissement qui lui était donné par le notaire qu'elle avait quinze jours pour faire inscrire son hypothèque, si elle tenait à la conserver vis-à-vis de la Société, Il devait être fait mention de cet avertissement dans l'acte, sous peine de nullité de la purge.

Le caractère du notaire et la nécessité de cette mention avaient paru offrir une garantie suffisante de l'accomplissement de cette formalité, qui, mieux qu'une simple mise en demeure, est de nature à faire comprendre à la femme le danger qu'elle peut courir en ne prenant pas inscription; et au moyen de cet avertissement, la purge s'accomplissait en quinze jours sans aucuns frais.

Suivant les dispositions du décret, la signification de l'extrait à la femme n'était nécessaire que lorsqu'elle n'avait pas pu ou

n'avait pas voulu assister au contrat. Mais comment cette signification devait-elle être faite? S'en référer au droit commun, d'après lequel les exploits doivent être signifiés à personne ou à domicile, c'eût été exposer la femme, dans la plupart des cas, à ne pas recevoir l'avertissement qui lui est destiné. Aussi, guidé autant par la sollicitude que lui inspirait un si grave intérêt que par le désir d'abréger les délais et les frais de purge, le législateur avait-il exigé exceptionnellement que l'extrait fût signifié à la *personne même de la femme* et qu'elle fût ainsi directement mise à même de prendre connaissance de l'avertissement qu'il renferme. Au moyen de cette mesure, les frais de purge consistaient simplement dans la signification, et le délai de quinzaine sans inscription assurait à la société la priorité de rang hypothécaire.

L'exploit, au contraire, n'avait-il pu être remis à la personne de la femme? Dans ce cas, outre la signification qui était faite à son domicile suivant les règles de la procédure civile, semblable extrait devait être remis au ministère public et inséré dans un journal (1). Le délai pour prendre inscription était alors de quarante jours.

La purge s'opérait ainsi alors même que la femme était mariée sous le régime dotal. En effet, en ne prenant pas inscription dans le délai, elle ne portait pas plus atteinte au régime dotal que dans le cas prévu par l'article 2149 du Code Napoléon. Décider autrement d'ailleurs, c'eût été rendre indisponibles les biens appartenant aux maris des femmes placées sous ce régime et leur ôter toute espèce de crédit.

177. La loi du 10 juin, en adoptant le fond de ce système, l'a modifié en quelques parties, dans le but d'augmenter encore

(1) *Voir* le texte primitif du décret du 21 février 1852, 2ᵉ partie (art. 20, 21, 22 et 23).

les garanties que le décret offrait à la femme. Ainsi, alors même qu'elle a été présente au contrat et qu'elle a reçu l'avertissement du notaire, cette loi veut que l'extrait lui soit signifié, afin qu'elle ait au moins un titre avec lequel elle puisse prendre utilement l'avis de ses parents et de ses amis. Ce n'est pas tout : l'extrait doit être signifié au mari lui-même, afin de lui rappeler qu'il a le devoir de prendre inscription pour conserver l'hypothèque de sa femme (art. 2136, C. Nap.) (1).

Comment doit être faite la signification à la femme?

Elle est remise à sa personne même, à moins qu'elle n'ait assisté au contrat et qu'elle n'ait reçu du notaire l'avertissement précité. Telle est la disposition de l'art. 21 du décret modifié.

Cet article est ainsi conçu :

« La signification doit être remise à la personne de la femme, « si l'emprunteur est son mari.

« Néanmoins, la signification peut être faite au domicile de « la femme, si celle-ci, sous quelque régime que le mariage ait « été contracté, a été présente au contrat du prêt et si elle a « reçu du notaire l'avertissement que, pour conserver vis-à-vis « de la Société de crédit foncier le rang de son hypothèque « légale, elle est tenue de la faire inscrire dans les quinze jours « à dater de la signification, outre les délais de distance.

« L'acte de prêt doit faire mention de cet avertissement sous « peine de nullité de la purge à l'égard de la femme. »

La femme, au contraire, n'a-t-elle pas été présente au contrat, ou bien le notaire a-t-il (ce qui est peu probable) négligé de lui donner l'avertissement? Ce défaut d'avertissement n'en-

(1) *Voir* l'exposé des motifs et le rapport, 2e partie. — A quoi bon cette signification au mari? Elle nous paraît bien inutile : car, puisqu'il veut emprunter, on imaginerait difficilement qu'il voulût en même temps paralyser son crédit par une inscription sur ses biens.

traîne plus, comme dans le décret primitif, aucune nullité; mais il est plus important alors de remettre la signification à sa personne, afin qu'il soit bien certain qu'elle a été prévenue. Dans ce cas, dit l'art. 22 : « Si la signification n'a été faite « *qu'à son domicile*, les formalités nécessaires pour la purge « des hypothèques légales inconnues doivent en outre être « remplies » (V. *infrà*, nº 180).

Il serait difficile d'accumuler plus de garanties pour mettre la femme à même de conserver son hypothèque par une inscription, lorsque cela lui paraît nécessaire.

Purge de l'hypothèque légale du mineur ou de l'interdit placé sous la tutelle de l'emprunteur.

178. Cette purge a lieu conformément aux dispositions de l'article 23 du décret modifié. En voici le texte : « Si l'emprun-« teur est, au moment de l'emprunt, tuteur d'un mineur ou « d'un interdit, la signification est faite au subrogé tuteur et « au juge de paix du lieu dans lequel la tutelle s'est ouverte.

« Dans la quinzaine de cette signification, le juge de paix « convoque le conseil de famille en présence du subrogé « tuteur.

« Ce conseil délibère sur la question de savoir si l'inscrip-« tion doit être prise. Si la délibération est affirmative, l'hypo-« thèque est inscrite par le subrogé tuteur sous sa responsabilité, « par les parents ou amis du mineur, ou par le juge de paix, « dans le délai de quinzaine de la délibération. »

Cet article ne diffère de l'article 19 du décret du 28 février dans son texte primitif qu'en deux points : 1° en ce qu'il explique, pour éviter toute difficulté, que l'inscription peut être prise non-seulement par le subrogé tuteur, mais par les parents, amis du mineur et même par le juge de paix ; 2° en ce qu'il accorde quinzaine, au lieu de huitaine, pour la prendre, après la délibération du conseil de famille.

179. Ainsi, de même que dans le cas où l'hypothèque légale était inscrite lors de l'emprunt, c'est le conseil de famille qui, aux termes de l'art. 9, décide s'il y a lieu d'en donner mainlevée, de même, lorsqu'elle n'a pas été inscrite, c'est lui qui est interpellé sur la question de savoir si l'intérêt du mineur exige qu'elle le soit, ou si au contraire le tuteur offre, au moyen de ses autres immeubles ou de son crédit personnel, des garanties suffisantes. Il n'a pas paru possible au législateur de placer la garde de l'intérêt des mineurs et interdits mieux qu'entre les mains de leurs parents et du magistrat chargé de diriger les délibérations de leur famille. Ce sont là leurs défenseurs naturels, et rien n'autorise à croire qu'ils sacrifieront complaisamment les droits qu'ils sont chargés de protéger. D'un autre côté, personne ne connaît mieux la situation, les habitudes de gestion du tuteur : ils comprendront des nécessités qui peuvent être respectables, et ne paralyseront pas inutilement son crédit.

Le pouvoir donné ici au conseil de famille n'est soumis à aucun contrôle : il est souverain.

Il est essentiel de remarquer que le seul conseil de famille compétent est celui du lieu où la tutelle s'est ouverte. Le changement de domicile du tuteur ou le changement de tuteur même n'apporteraient aucune modification à la règle posée dans l'art. 20.

Cette purge, on le voit, ne coûtera que deux significations et une délibération du conseil de famille. Elle s'accomplira dans le délai d'un mois.

Qu'arriverait-il cependant, si, nonobstant la signification, le juge de paix ne convoquait pas le conseil de famille dans la quinzaine? Il en résulterait un simple retard dans l'accomplissement de la purge, et par suite dans la réalisation du prêt, mais il est bien entendu que ce magistrat n'encourrait aucune responsabilité.

Il n'en est pas de même du subrogé tuteur, s'il ne prenait pas inscription dans la quinzaine qui suit la délibération du con-

seil de famille. C'est à lui spécialement que le décret en confie l'exécution, et, faute par lui d'accomplir l'obligation qui lui est imposée, il serait tenu d'indemniser le mineur ou l'interdit du préjudice que sa négligence aurait pu lui occasionner.

Nous examinerons plus loin (V. *infrà*, section v) quel pourrait être, vis-à-vis de la Société, l'effet d'une inscription prise après le délai de quinzaine, mais avant la réalisation du prêt.

§ 2. — *Purge des hypothèques légales inconnues.*

180. Les Sociétés de crédit foncier devront en général procéder à cette purge toutes les fois que l'examen de la demande d'emprunt leur donnera à penser qu'il peut exister des hypothèques légales sur les biens offerts en garantie, ou que même cet examen amènera la découverte d'une hypothèque de cette nature, sans en faire connaître les ayants droit d'une manière suffisante pour qu'une signification de l'extrait puisse leur être valablement adressée.

Les formalités de la purge des hypothèques légales inconnues sont les mêmes dans tous les cas, sans qu'il y ait lieu de distinguer si ces hypothèques existent du chef de l'emprunteur ou du chef des précédents propriétaires.

Voici à cet égard comment s'exprime l'art. 24 :

« Pour purger les hypothèques légales inconnues, l'extrait « de l'acte constitutif d'hypothèque doit être notifié au procu- « reur impérial près le tribunal de l'arrondissement du domi- « cile de l'emprunteur et au procureur impérial près le tribu- « nal de l'arrondissement dans lequel l'immeuble est situé.

« Cet extrait doit être inséré avec la mention des significa- « tions faites, dans l'un des journaux désignés pour la publi- « cation des annonces judiciaires de l'arrondissement dans « lequel l'immeuble est situé.

« L'inscription doit être prise dans les quarante jours de cette « insertion. »

La seule modification apportée par cette disposition au texte primitif des art. 22 et 23 du décret consiste dans la signification à faire, non plus seulement au procureur impérial près le tribunal du lieu où l'immeuble est situé, mais au procureur impérial près le tribunal du domicile de l'emprunteur. Cette mesure a été prise principalement dans la prévision du cas où il existe des hypothèques légales du chef de l'emprunteur : il est probable en effet que, dans ce cas, les ayants droit habitent le même arrondissement et qu'ainsi le ministère public sera plus à même de leur faire connaître la signification qui leur est adressée.

Mais ce qui caractérise particulièrement la purge des hypothèques inconnues, c'est la *publicité*. Quelque inefficace que soit le plus souvent ce moyen pour faire parvenir la purge à la connaissance des parties intéressées, le législateur a jugé que c'était le seul qu'il fût possible d'employer.

181. C'est, du reste, celui qui se pratique dans la purge sur aliénation d'immeubles. Le Code civil n'en avait pas parlé, mais le conseil d'État combla cette lacune, et, dans son avis du 9 mai 1807, il prescrivit à l'acquéreur, pour remplacer la signification dont parle l'art. 2194, C. Nap. : « *en premier lieu*, de déclarer dans la signification à faire au procureur de la République que, ceux du chef desquels il pourrait être pris des inscriptions d'hypothèques légales n'étant pas connus, il fera publier la susdite signification dans les formes prescrites par l'art. 696, C. pr. ; *en second lieu*, de faire cette publication dans lesdites formes, ou, s'il n'y a pas de journal dans le département, de se faire délivrer par le procureur de la République un certificat portant qu'il n'en existe pas. »

Le même avis ajoute que, « le délai de deux mois fixé par l'art. 2194, C. Nap., pour prendre inscription du chef des femmes et des mineurs interdits, ne devra courir que du jour de la publication faite aux termes du susdit art. 696, C. pr., ou du jour de la délivrance du certificat du procureur de la Ré-

publique portant qu'il n'existe pas de journal dans le département. »

Comme on le voit, le système du décret offre beaucoup d'analogie avec celui indiqué par le conseil d'État pour la purge des hypothèques légales inconnues.

SECTION IV.

COMBINAISON DES DIVERS MODES DE PURGE.

Sommaire.

182. — Des cas dans lesquels il est nécessaire de procéder à un ou plusieurs modes de purge.
183. — Combinaison des modes de purge relatifs aux hypothèques légales connues.
184. — Premier exemple.
185. — Deuxième exemple.
186. — Troisième exemple.
187. — Combinaison de ces modes de purge avec la purge des hypothèques légales inconnues.
188. — Premier exemple.
189. — Deuxième exemple.
190. — Troisième exemple.

182. Nous avons examiné, dans la précédente section, chacun des modes de purge en particulier. Mais il se peut que de l'examen des titres il résulte pour le *Crédit foncier* la nécessité de recourir à plusieurs d'entre eux ou même à tous, à l'occasion du même prêt. Il est donc nécessaire de voir comment ils peuvent se combiner, suivant les espèces, pour compléter la solidité du gage et la sécurité parfaite dont les sociétés ont besoin.

183. Nous nous occuperons d'abord de la combinaison des modes de purge relatifs aux hypothèques légales connues.

Sur les biens offerts en garantie, l'instruction de la demande peut faire découvrir l'existence d'hypothèques connues qui les grèvent du chef des précédents propriétaires et d'autres qui frappent sur ces biens du chef de l'emprunteur. Quelles sont alors les formalités à remplir ?

Pour plus de clarté, nous raisonnerons sur des exemples.

184. *Premier exemple.* — Un emprunteur a été tuteur. Il n'a pas encore rendu son compte de tutelle, et le pupille, devenu majeur, est âgé de trente et un ans (art. 475, C. Nap.). De plus, l'un des immeubles qu'il offre en garantie a appartenu à un homme encore marié, et l'acquéreur n'a pas fait purger. Les titulaires de ces hypothèques légales sont connus.

Comment doit-on faire pour assurer à la Société la priorité du rang hypothécaire?

Il faut, conformément à l'art. 19 du décret modifié, signifier l'extrait : 1° au mineur devenu majeur, afin de purger l'hypothèque qui existe du chef de l'emprunteur; 2° à la femme et au mari, pour purger celle qui existe du chef du précédent propriétaire.

185. *Second exemple.* — L'emprunteur est marié; sa femme a été présente au contrat et a reçu l'avertissement du notaire. De plus, l'un de ses biens est grevé d'une hypothèque légale, au profit des héritiers majeurs de sa première femme; un autre l'est au profit d'un mineur placé sous la tutelle d'un précédent propriétaire.

Voici, dans ce cas, les formalités à remplir.

Une signification de l'extrait doit être faite :

1° A l'emprunteur lui-même ou à son domicile;

2° A *la personne* ou au domicile de sa femme;

3° A la personne ou au domicile des héritiers majeurs de la première femme de l'emprunteur;

4° A la personne ou au domicile du tuteur et du subrogé tuteur du mineur placé sous la tutelle du précédent propriétaire.

Dans les deux exemples qui précèdent, la purge est opérée quinze jours après la signification.

186. *Troisième exemple.*— L'emprunteur est tuteur et marié. Sa femme n'a pas été présente au contrat. En outre, l'un de ses immeubles est grevé d'une hypothèque légale, soit de son chef, soit du chef d'un précédent propriétaire, au profit d'un mineur émancipé.

Il faut signifier :

1° A l'emprunteur lui-même en sa qualité de mari, ou à son domicile ;

2° A la personne même de sa femme (si la signification ne pouvait être faite qu'à domicile, il faudrait en outre remplir les formalités nécessaires pour la purge des hypothèques légales inconnues (art. 22 et 24);

3° A la personne ou au domicile du subrogé tuteur et du juge de paix du lieu dans lequel la tutelle s'est ouverte ;

4° A la personne ou au domicile du mineur émancipé et de son curateur.

La purge alors ne serait effectuée que quinze jours après la délibération du conseil de famille et même quarante jours après l'insertion (art. 24), si la signification n'avait pu être remise à la personne même de la femme.

187. Voyons maintenant comment les divers modes de purge des hypothèques connues peuvent se combiner avec la purge des hypothèques légales inconnues.

188. *Premier exemple.* — Un emprunteur non marié offre en garantie des biens hypothéqués légalement, de son chef, au profit d'un interdit relevé de son interdiction, du chef d'un précédent propriétaire au profit d'un héritier mineur d'une femme mariée. Enfin, l'examen des titres laisse soupçonner l'existence d'hypothèques inconnues.

Il faut purger de la manière suivante. Signification de l'extrait est faite :

1° A l'interdit qui a recouvré l'exercice de ses droits ;

2° Au tuteur et au subrogé tuteur du mineur héritier de la femme mariée (art. 19);

3° Aux procureurs impériaux du domicile de l'emprunteur et de la situation des immeubles sur lesquels l'hypothèque inconnue est présumée.

Insertion du même extrait est faite, avec la mention des significations aux procureurs impériaux, dans l'un des journaux désignés pour la publication des annonces judiciaires de l'arrondissement dans lequel l'immeuble est situé (art. 24).

189. *Second exemple.* — L'emprunteur est tuteur et l'on suppose la possibilité d'hypothèques inconnues.

Il faut signifier :

1° Au tuteur et au subrogé tuteur;

2° Aux deux procureurs impériaux ci-dessus désignés.

Même insertion que dans l'exemple qui précède.

190. *Troisième exemple.* — L'emprunteur est tuteur; il est marié et sa femme a été présente au contrat. L'un de ses biens est grevé au profit des héritiers majeurs d'un précédent pupille; un autre est frappé d'une hypothèque légale au profit de la veuve d'un ancien propriétaire, et enfin on juge prudent de faire la purge des hypothèques légales inconnues.

Voici comment il est essentiel de procéder.

Signification est faite :

1° A l'emprunteur;

2° A sa femme (à personne ou à domicile);

3° Au tuteur et au subrogé tuteur;

4° Aux héritiers connus de son précédent pupille;

5° A la veuve du précédent propriétaire;

6° Aux deux procureurs impériaux.

En outre, une insertion a lieu dans l'un des journaux ci-dessus désignés.

Dans ces trois espèces, la purge ne peut s'effectuer que par l'expiration d'un délai de quarante jours à partir de l'insertion.

Nous pourrions multiplier ces exemples, mais ceux que

nous venons de citer, et qui ne sont pas les moins compliqués, nous paraissent suffire pour faire connaître les deux modes de purge qu'il est nécessaire d'appliquer dans chaque cas particulier.

SECTION V.

DE L'ACCOMPLISSEMENT DE LA PURGE ET DE SES EFFETS.

Sommaire.

191. — Texte de l'art. 25.
192. — Accomplissement de la purge par l'expiration des délais sans inscription. — *Quid* des délais de distance ?
193. — *Quid* des inscriptions qui seraient prises après l'expiration des délais, mais avant la réalisation des prêts ?
194. — Effet de la purge au profit de la Société.
195. — Dans quel sens il est vrai de dire qu'elle ne profite point aux tiers.
196. — Résumé. — Appréciation de la purge. — Nouvelles améliorations à faire à la législation pour donner au crédit foncier tout son développement.

191. L'art. 25 du décret modifié contient la disposition suivante :

« La purge est opérée par le défaut d'inscription dans les « délais fixés par les articles précédents.

« Elle confère à la Société de crédit foncier la priorité sur « les hypothèques légales.

« Cette purge ne profite pas aux tiers qui demeurent assu- « jettis aux formalités prescrites par les art. 2193, 2194 « et 2195 du Code Napoléon. »

Le premier alinéa de cet article concerne l'accomplissement de la purge, les deux autres règlent ses effets.

192. L'accomplissement de la purge a lieu par le seul fait de l'expiration des délais sans inscription.

Quels sont ces délais ?

Nous avons vu dans les sections précédentes qu'il y en avait deux : l'un, qui s'applique à la purge des hypothèques légales connues, est de quinzaine après la signification, ou après la délibération du conseil de famille dans les cas prévus par l'art. 23. L'autre, qui est propre à la purge des hypothèques légales inconnues, est de quarante jours après l'insertion.

Aux termes des art. 20 et 21 du décret, le délai de quinzaine accordé à la femme après la signification doit être augmenté des délais de distance. Mais le décret ne reproduit pas cette disposition à l'occasion de la purge de l'hypothèque légale du mineur placé sous la tutelle de l'emprunteur (art. 23), ni lorsqu'il s'agit de la purge des hypothèques légales inconnues (art. 24). Faut-il en conclure qu'il n'y a pas lieu, dans ces deux cas, de tenir compte, pour supputer les délais, de la distance qui existe entre le domicile de la tutelle ou le parquet auquel la signification est adressée, et le bureau où l'inscription doit être prise ? Nous ne le pensons pas. Il y a là évidemment identité de raison, et l'esprit d'équité envers les incapables, qui a présidé à la rédaction de ce chapitre, ne permet pas de donner au décret un sens aussi restreint. On peut dire même qu'en présence de la règle générale posée dans l'art. 1033, C. proc. civ., il était inutile de parler des délais de distance. Il va de soi que cette règle essentiellement sage doit recevoir son application toutes les fois qu'il n'y a pas été formellement dérogé.

193. Mais à l'occasion de l'effet du défaut d'inscription dans les délais prescrits, il s'élève une question plus délicate. Le délai déterminé pour chaque mode de purge est-il absolument de rigueur ? Après son expiration et tant que le prêt n'est pas réalisé, n'est-il pas possible encore de prendre efficacement une inscription dans l'intérêt des incapables ? Ainsi, supposons qu'il y ait lieu de purger l'hypothèque légale d'une femme connue, et en même temps de procéder à la purge des hypothèques inconnues. Après la quinzaine écoulée depuis

la signification faite à la personne de la femme, sans qu'il soit survenu d'inscription, la purge est-elle irrévocablement opérée vis-à-vis de celle-ci, encore bien que la Société soit obligée d'attendre quarante jours après l'insertion pour réaliser le prêt ?

La question ne peut souffrir aucune difficulté lorsque l'inscription a été prise après la délivrance du certificat négatif et qu'il n'en a pas été donné connaissance à la Société. Evidemment, après la délivrance de ce certificat, la Société n'a plus aucune vérification à faire au bureau des hypothèques pour s'assurer s'il n'est pas survenu d'inscription. Elle peut donc en toute sûreté réaliser le prêt, sans avoir à craindre de perdre sa priorité de rang.

Mais en serait-il de même, si l'inscription avait été prise entre le dernier jour de la quinzaine et le moment de la délivrance du certificat, ou bien si elle avait été prise après ce moment, mais notifiée à la Société avant la réalisation ?

Ce qui peut faire naître le doute, c'est, d'une part, la faveur qui s'attache toujours aux incapables, surtout lorsqu'il s'agit de leur appliquer des déchéances ; c'est, d'autre part, l'absence de préjudice pour la Société qui, en recevant la notification, est libre de ne pas donner suite au prêt ?

Nous croyons cependant que le délai de quinzaine est de rigueur. Il est difficile, en effet, de s'exprimer plus clairement que ne l'a fait le législateur sur ce point. S'agit-il de la femme de l'emprunteur présente au contrat ? L'avertissement qui lui est donné par le notaire porte que, *pour conserver vis-à-vis de la Société le rang de l'hypothèque légale, il est nécessaire* de la faire inscrire dans les quinze jours à partir de la signification (art. 20). S'agit-il de l'hypothèque du mineur placé sous la tutelle de l'emprunteur ? L'art. 23 dit que, si la délibération du conseil est affirmative, *l'hypothèque est inscrite* par le subrogé tuteur *sous sa responsabilité*, etc., dans le délai de quinzaine. S'agit-il d'hypothèques inconnues ? On lit dans l'art. 24 : « *L'inscription* « *doit être prise* dans les quarante jours de l'insertion. »

Enfin, l'art. 25, s'appliquant à tous les cas, s'exprime sans équivoque dans les termes suivants : La purge *est opérée par le défaut d'inscription dans les délais* fixés par les articles précédents. Il paraît donc impossible de douter, en présence de textes aussi formels, que la simple expiration du délai sans inscription emporte virtuellement la purge.

Cependant, lorsqu'un cas semblable se présentera, nous croyons que les Sociétés feront bien de s'abstenir de réaliser le prêt, si la mainlevée de l'inscription ne leur est pas donnée, ou si, sur l'insistance de l'emprunteur, elles n'y sont pas contraintes par jugement. Il convient à ces grandes institutions, précisément parce qu'elles ont des priviléges, de n'en user qu'avec modération, et il ne peut y avoir pour elles qu'honneur et même profit, toutes les fois que cela leur est possible, à appliquer la loi de la manière la plus favorable aux intérêts des incapables.

194. Nous venons d'examiner comment la purge s'accomplit ; voyons quel est son effet.

La purge est le moyen accordé aux Sociétés de crédit foncier pour s'assurer la priorité du rang hypothécaire. Cette priorité, qui est son but, doit donc être aussi son effet.

195. Mais cette purge est exceptionnelle, et les Sociétés de crédit foncier peuvent seules en revendiquer le profit. Ainsi le veut le dernier alinéa de l'art. 25. Par conséquent, les tiers qui se rendraient acquéreurs immédiatement après la purge opérée au profit d'une société ne seraient pas dispensés, pour se mettre à l'abri des hypothèques légales, de recourir aux formalités prescrites par le Code Napoléon.

Est-ce à dire cependant que nulle personne autre que la Société ne puisse jamais profiter de cette purge exceptionnelle ? Irait-on jusqu'à penser, par exemple, qu'un individu qui aurait remboursé la Société et qui se serait fait subroger dans sa créance ne jouirait pas du bénéfice de la priorité de rang acquise à celle-ci vis-à-vis des personnes dont elle a purgé les droits ?

Nous ne sommes pas de cet avis. Les *tiers* dont parle l'art. 25 sont uniquement les tiers acquéreurs, c'est-à-dire ceux qui, d'après le droit commun, peuvent purger les hypothèques légales : ce sont ceux-là qui ne peuvent point profiter, c'est-à-dire, user des formalités exceptionnelles décrites dans ce chapitre ; ce sont ceux-là seuls, en effet, dont on peut dire, comme le fait l'article 25, qu'ils *demeurent assujettis* aux formalités prescrites par le Code Napoléon. Cette interprétation ne nous paraît pouvoir souffrir aucune difficulté.

196. Telles sont les dispositions relatives à la purge instituée par le législateur au profit des Sociétés de crédit foncier. Dans l'état actuel de notre législation, la purge était le seul expédient raisonnable au moyen duquel les Sociétés pouvaient s'assurer une garantie solide et fonctionner sans danger. Cet expédient a été approprié autant que possible, par le décret du 28 février 1852 et par la loi du 10 juin 1853, à la nature de leurs opérations, aux besoins de l'emprunteur et à la situation des incapables. Cependant la purge, si elle suffit pour permettre aux établissements de crédit foncier de rendre des services réels à la propriété, offre des inconvénients qu'il est impossible de se dissimuler ; d'une part, quoique abrogée et simplifiée, elle entraîne encore quelques lenteurs et surtout quelques frais particulièrement sensibles à la petite propriété ; d'autre part, restreinte aux hypothèques légales, elle laisse subsister certains droits occultes, tels que les actions en revendication, les servitudes et les actions résolutoires (V. *suprà*, n° 151). Le premier de ces inconvénients a déjà été diminué par l'art. 2 de la loi du 10 juin 1853, qui déclare la purge facultative. Il appartient au législateur de faire disparaître le second par une loi générale qui corrige les vices de notre système hypothécaire. Une réforme aussi importante ne pouvait être faite par un décret *spécial* à une institution particulière ; mais nous croyons pouvoir espérer que son exécution aura pour résultat d'en amener plus promptement la réalisation.

CHAPITRE II.

DES DROITS ET MOYENS D'EXÉCUTION DES SOCIÉTÉS CONTRE LES EMPRUNTEURS.

Sommaire.

197 — Nécessité des priviléges relatifs au recouvrement du prêt.
198. — Division du chapitre.

197. Ce chapitre renferme la seconde catégorie des priviléges accordés aux Sociétés de crédit foncier, c'est-à-dire, ceux relatifs au recouvrement du prêt.

Nous avons déjà énuméré ces priviléges (V. *suprà*, n° 142).

Leur nécessité se justifie facilement. En effet, la principale obligation de l'emprunteur est le paiement exact de l'annuité. Or, lorsqu'on se rend bien compte des conséquences désastreuses que pourrait avoir pour ces établissements l'irrégularité habituelle de quelques-uns de leurs débiteurs; quand on sait combien la mauvaise volonté peut encore trouver de ressources dans les formalités judiciaires, malgré les simplifications qu'elles ont déjà reçues de nos jours, on comprend sans peine que les règles du droit commun étaient ici insuffisantes et que le législateur a dû armer les Sociétés de moyens d'exécution d'une puissance et d'une rapidité particulières.

198. Le chapitre II, qui indique ces moyens d'exécution, peut se diviser en trois sections.

Dans la première, qui comprend les art. 26, 27 et 28, il sera parlé de la suppression du délai de grâce, de l'insaisissabilité de l'annuité par voie d'opposition, des intérêts moratoires courant de plein droit au profit des Sociétés.

Dans la seconde, il sera traité du séquestre et du privilége sur le revenu.

Dans la troisième, on s'occupera du mode d'expropriation particulier aux Sociétés de crédit foncier et du droit qu'elles ont de prélever sur le prix, avant la clôture de l'ordre, le montant de ce qui leur est dû.

SECTION Ire.

DU DÉLAI DE GRACE. — DE L'OPPOSITION SUR LES ANNUITÉS. — DES INTÉRÊTS MORATOIRES.

Sommaire.

199. *Suppression du délai de grâce.* — L'art. 1244 du Code Napoléon, on le sait, laisse aux juges la faculté, « en considération de la position du débiteur, et en usant de ce pouvoir *avec une grande réserve,* d'accorder des délais modérés pour le paiement et de surseoir à l'exécution des poursuites. »

Presque toujours les tribunaux se sont servis de ce droit avec la réserve recommandée par le législateur; mais quelquefois aussi les sentiments d'humanité et de compassion, dont il est si difficile de se défendre, ont pu les entraîner à accorder des délais très-préjudiciables aux intérêts des Sociétés. Dans la matière qui nous occupe, l'intérêt public commandait de prémunir le juge contre cette tendance, qui est dans la nature de l'homme, et qui aurait compromis gravement dans certains cas la situation des établissements de crédit foncier. Tels sont les motifs de l'art 26 : « Les juges, dit cet article, « ne peuvent accorder aucun délai pour le paiement des « annuités. »

200. *Insaisissabilité de l'annuité par voie d'opposition.* — L'art. 27 porte, en effet : « Ce paiement ne peut être arrêté « par aucune opposition. »

Ainsi, soit qu'il s'agisse de créanciers de la Société, par exemple, de porteurs d'obligations non payés de leurs intérêts à l'échéance, soit qu'il s'agisse de créanciers du débiteur, il leur est interdit de mettre entre les mains de ce dernier aucun arrêt qui paralyse le paiement de l'annuité.

Nous nous sommes déjà expliqué (Voy. *suprà*, nº 139) sur la nécessité de cette mesure.

Les Sociétés ne peuvent, en effet, servir les intérêts avec exactitude, qu'à la condition de recevoir elles-mêmes exactement leurs annuités. Il importait donc que leur marche ne pût être entravée par un créancier malveillant ou de mauvaise humeur. Les créanciers du débiteur, primés par elle, ne peuvent souffrir aucun préjudice de cette interdiction : il en est de même de ceux de la Société ; son succès garantit leurs droits.

201. *Intérêts moratoires courant de plein droit.* — D'après les principes du Code Napoléon, lorsqu'un débiteur ne paie pas ce qu'il doit, le créancier est obligé, pour faire courir les intérêts, de former une demande en justice. Cette règle reçoit cependant quelques exceptions. Le législateur a pensé qu'il fallait en faire une dans l'intérêt des Sociétés de crédit foncier. La nécessité de demander les intérêts en justice eût occasionné des frais et des retards incompatibles avec la marche régulière et le mécanisme de ces institutions. De là l'art. 28, dont le premier alinéa s'exprime ainsi : « Les annuités non « payées à l'échéance produisent intérêt de plein droit. »

201 *bis*. Que doit-on entendre ici par le mot *annuité?* Dans le sens strict du mot, il semble que ce soit la redevance due pour une année entière. Cependant rien ne s'opposerait, dans le cas où l'annuité serait divisée en deux paiements semestriels, à ce que les statuts stipulassent que les intérêts moratoires courront de plein droit à chaque semestre. L'art. 1154, C. Nap., ne ferait point obstacle à cette stipulation. En effet, le contrat d'annuité est d'une nature toute particu-

lière; le moindre retard dans la rentrée des sommes dues aux Sociétés détruit tout le jeu de l'amortissement. La Cour de cassation a plusieurs fois reconnu que ce contrat ne tombait pas sous l'application de la loi de 1807 (Cass., 21 mai et 30 juill. 1834, 24 juill. 1848, 10 nov. 1851). En matière de compte courant, on permet la capitalisation des intérêts par semestre. Ici, il faut bien remarquer que l'annuité ne se compose pas seulement des intérêts : elle comprend aussi une fraction du capital à laquelle la Société fait produire également intérêt tous les six mois au profit de l'emprunteur. Ce n'est donc pas là un cas d'anatocisme, et la stipulation dont nous nous occupons peut valablement être introduite dans les statuts des Sociétés.

201 *ter*. Indépendamment des garanties qui précèdent, le second alinéa de l'art. 28 en accorde d'autres au crédit foncier. Il dispose « qu'il peut en outre être procédé par la Société au « séquestre et à la vente des biens hypothéqués, dans les « formes et aux conditions prescrites par les articles sui- « vants. »

SECTION II.

DU SÉQUESTRE ET DU PRIVILÉGE SUR LE REVENU.

Sommaire.

202. — Texte des art. 29 et 30.
203. — Motifs qui ont fait accorder ces priviléges aux Sociétés.
204. — Division de la section.

§ 1. — *Caractère du séquestre créé au profit des sociétés de crédit foncier.*

205. — Ce séquestre participe de la nature du séquestre ordinaire et de celle de l'antichrèse.

§ 2. — *Comment il s'établit.*

206. — Procédure à suivre.
207. — Prise de possession des immeubles.

§ 3. — *Effets du séquestre.*

208. — Obligations de la Société qui s'est mise en possession.
209. — Droits de la Société.
210. — Elle les exerce nonobstant toute opposition ou saisie.
211. — A qui appartiennent les loyers ou fermages échus antérieurement à la notification du séquestre.
212. — Privilége sur le revenu. — Son rang.
213. — Pour quelles sommes la Société peut exercer son privilége.
214. — Indemnité due au gérant, en cas de séquestre.

§ 4. — *Comment finit le séquestre.*

215. — Énumération des causes qui mettent fin au séquestre.

§ 5. — *Du compte de séquestre.*

216. — Texte et explication de l'art. 31. — Procédure à suivre.

202. Le séquestre et le privilége sur le revenu font l'objet des art. 29 et 30, dont voici le texte :

Art. 29. « En cas de retard du débiteur, la Société peut, en « vertu d'une ordonnance rendue sur requête par le président « du tribunal civil de 1re instance et quinze jours après une « mise en demeure, se mettre en possession des immeubles « hypothéqués aux frais et risques du débiteur en retard. »

Art. 30. « Pendant la durée du séquestre, la Société perçoit, « nonobstant toute opposition ou saisie, le montant des revenus « ou récoltes, et l'applique par privilége à l'acquittement des « termes échus d'annuités et des frais.

« Ce privilége prend rang immédiatement après ceux qui « sont attachés aux frais faits pour la conservation de la chose, « aux frais de labours et de semences, et aux droits du trésor « pour le recouvrement de l'impôt. »

203. La concession de ces priviléges aux Sociétés de crédit foncier a pour but d'éviter le plus souvent possible au débiteur en retard la dépossession définitive qui résulte de l'expropriation. C'est un emprunt fait à l'Allemagne ; l'expérience en a démontré l'utilité. En réfléchissant d'ailleurs à la nature du contrat intervenu entre l'emprunteur et la Société, on voit que le revenu de l'immeuble est spécialement affecté au paiement de l'annuité. Il ne paraît donc pas exorbitant d'autoriser la Société, à défaut de paiement de cette annuité, à la percevoir elle-même sur le revenu. Enfin, la Société étant inscrite en première ligne, l'exercice de ce droit, qui d'ailleurs a pour effet de dégrever le gage commun, ne paraît pas pouvoir susciter des plaintes légitimes.

204. Nous avons à examiner ici :

1° Quel est le caractère du séquestre particulier créé au profit des Sociétés de crédit foncier ;

2° De quelle manière il s'établit ;

3° Quels sont ses effets ;

4° Comment finit le séquestre ;

5° Comment est rendu le compte du séquestre.

§ 1. — *Caractère du séquestre.*

205. Le séquestre créé au profit des Sociétés de crédit foncier participe tout à la fois de la nature du séquestre ordinaire et de l'antichrèse.

Aux termes des art. 1955 et suiv., C. Nap., il existe deux sortes de séquestre : le séquestre conventionnel et le séquestre judiciaire.

Le premier est le dépôt d'une chose contentieuse, meuble ou immeuble, entre les mains d'un tiers, qui s'oblige à la rendre, après la contestation terminée, à la personne qui sera jugée devoir l'obtenir (art. 1956).

Le second est le dépôt, confié par justice, d'un objet saisi, litigieux ou offert en paiement (art. 1961).

Dans l'un comme dans l'autre cas, la personne à laquelle la chose est confiée est un dépositaire, salarié ou non, chargé d'apporter à sa conservation les soins d'un bon père de famille et de la rendre à qui de droit.

L'antichrèse est toujours conventionnelle : c'est un contrat par lequel le débiteur remet en nantissement à son créancier un immeuble pour sûreté de sa dette (art. 2071, 2072). Le créancier acquiert par ce contrat la faculté de percevoir les fruits de l'immeuble, à la charge de les imputer annuellement sur les intérêts, et ensuite sur le capital de sa créance.

Le séquestre établi par l'art. 29 du décret est, comme le séquestre du Code Napoléon, une sorte de dépôt, à charge de conserver et de rendre ; mais il en diffère en ce qu'il ne s'applique ni à un objet mobilier, ni à une chose contentieuse, et en ce qu'il a le caractère du nantissement. A ce dernier point de vue, il se rapproche beaucoup plus de l'antichrèse, qui confère également au créancier nanti un privilége sur les fruits de l'immeuble. Aussi sont-ce surtout, suivant nous, les principes posés par le Code civil en matière d'antichrèse, qu'il

faut appliquer, en cas de silence du législateur, au séquestre particulier créé par le décret.

§ 2. — *Comment s'établit le séquestre.*

206. Avant de recourir à cette mesure, la Société doit commencer par notifier au débiteur en retard une mise en demeure.

Elle présente ensuite requête au président du tribunal civil de première instance, à l'effet d'obtenir une ordonnance de mise en possession.

Bien que le décret ne le dise pas, le président compétent pour rendre cette ordonnance est évidemment celui du domicile du débiteur, puisque ce dernier est défendeur, et que, s'il y a contestation ou poursuite, c'est devant le tribunal de ce domicile que les parties devront se présenter.

207. L'ordonnance obtenue, la Société prend possession des immeubles hypothéqués. Mais elle ne peut, en aucun cas, le faire avant l'expiration de quinze jours à partir de la mise en demeure, alors même que l'ordonnance aurait été rendue auparavant.

Si l'immeuble est loué ou affermé, elle agira prudemment en faisant connaître la prise de possession au fermier ou locataire par un acte extrajudiciaire (Arg. de l'art. 685, C. proc.).

§ 3. — *Effets du séquestre. — Obligations et droits de la Société. — Privilége sur le revenu.*

208. Les obligations de la Société se résument dans cette règle, qu'elle doit administrer l'immeuble, dont elle a pris possession, en bon père de famille (art. 1964, C. Nap.).

Ainsi, comme l'antichrésiste, elle devra payer les contributions et les charges annuelles, pourvoir à l'entretien et aux réparations utiles ou nécessaires de l'immeuble, sauf à

prélever sur les fruits les dépenses relatives à ces divers objets (art. 2086, C. Nap.).

Elle n'a pas le droit de changer le mode de jouissance, à moins d'une nécessité reconnue ou d'un avantage évident. Lorsqu'il y a lieu de louer l'immeuble ou de renouveler bail, elle doit, comme tout administrateur des biens d'autrui, s'abstenir de le faire pour une période de plus de neuf ans.

Si elle vient à être dépossédée par usurpation de tout ou partie de l'immeuble, elle doit intenter l'action en réintégrande (1) (Arg. d'un arrêt de rejet du 16 mai 1820.—Rolland de Villargues, n° 37).

En un mot, elle doit faire pour la gestion, la conservation et même pour l'amélioration de la chose, tout ce qu'un propriétaire diligent ferait lui-même, et elle répond de la perte ou de la détérioration qui seraient survenues par sa négligence (Arg. de l'art. 2080, C. Nap.).

209. Les droits de la Société consistent dans la perception des revenus ou récoltes et dans leur application par privilége à l'acquittement des termes échus d'annuités et des frais.

Lorsqu'il s'agit de fruits ou récoltes, la Société peut les vendre comme le propriétaire lui-même, soit aux enchères, soit à l'amiable, sans être astreinte aux formalités prescrites par l'art. 629, C. proc. civ. L'astreindre à ces formalités, ce serait rendre la gestion par voie de séquestre souvent désastreuse pour le débiteur lui-même.

210. Dans le cas d'antichrèse, on s'est demandé si les créanciers, soit antérieurs, soit postérieurs à sa constitution,

---

(1) *Secùs*, s'il s'agit de l'action possessoire, le séquestre ne conférant pas un droit *réel* sur l'immeuble. — Argum. de Proudhon, n° 79; Charlemagne, *Encyclop. du droit*, v° *Antichrèse*, n° 22; Henrion de Pansey, *Compét. des juges de paix*, chap. 40; Carré, *Compét.*, quest. 410.

peuvent saisir les fruits ou mettre fin au nantissement en poursuivant, pendant sa durée, l'expropriation de l'immeuble. La jurisprudence n'est pas uniforme sur cette question (1), mais, dans l'espèce particulière du séquestre qui nous occupe, elle ne peut pas s'élever. L'art. 30 du décret dit formellement que le droit de la Société s'exerce *nonobstant toute opposition ou saisie.* Aucune distinction n'est faite entre la saisie mobilière et la saisie immobilière. Ainsi les poursuites, quelles qu'elles soient, d'un créancier du débiteur dont l'immeuble est mis en séquestre entre les mains de la Société, ne peuvent en aucune façon nuire à l'exercice de ce droit.

211. Lorsque la Société aura fait connaître sa prise de possession au locataire ou fermier, les loyers ou fermages courus ou échus antérieurement pourront-ils être touchés par le débiteur ? En matière de saisie immobilière, on décide que, les fruits civils s'acquérant jour par jour, le saisi peut toucher les loyers courus ou échus avant la transcription de la saisie, et que les loyers ou fermages postérieurs sont seuls arrêtés (V. Bioche, *Saisie immobilière*, art. 314, 3e édit.).

Mais ici nous croyons qu'il y a lieu de décider autrement, d'abord parce que le revenu de l'immeuble est affecté spécialement au paiement des annuités, ensuite parce que la Société est mise aux lieu et place du débiteur pour l'administration de l'immeuble, et qu'en conséquence elle seule a le droit de toucher ce qui est dû par les fermiers ou locataires.

212. En créant au profit des Sociétés de crédit foncier un privilége sur le revenu, il était essentiel d'en fixer le rang.

---

(1) *Voir* arrêts de Rennes, du 24 août 1827, et de Toulouse, du 24 juillet 1835 ; Troplong, *Hypoth.*, t. 3, n° 778 ; Duranton, t. 18, n° 560 ; Roger, *Saisie-arrêt*, n° 242 ; Charlemagne, *Encyclop. du droit*, v° *Antichrèse*, n° 37.

Le second alinéa de l'art. 30 le place après les priviléges attachés aux frais faits pour la conservation de la chose, c'est-à-dire pour la conservation du produit même sur lequel existe le privilége, aux frais de labours et semences et aux droits du trésor pour le recouvrement de l'impôt. La préférence due à ces diverses créances était en effet incontestable ; mais le décret dit formellement que celle de la Société prend rang *immédiatement* après elles.

Est-ce à dire cependant qu'aucune autre créance ne puisse jamais la primer ? Ne doit-on pas également donner la préférence aux priviléges généraux sur les meubles énumérés dans l'art. 2101, C. Nap. ? Le décret n'avait point à trancher cette question depuis si longtemps agitée. Il s'en réfère, à cet égard, aux solutions de la doctrine et de la jurisprudence. Il a paru au législateur que, pour assigner clairement le rang du privilége nouveau créé au profit des Sociétés, il suffisait de lui fixer sa place parmi ceux énumérés dans l'art. 2102, C. Nap.

213. Le privilége de la Société s'exerce, non-seulement pour l'acquittement des annuités qui lui sont dues, mais aussi pour le recouvrement des frais. On doit comprendre dans les frais toutes les dépenses que la Société est obligée de faire pour l'administration de l'immeuble, et notamment l'indemnité due au gérant qu'elle aura été dans la nécessité de nommer.

214. Comment calculera-t-on cette indemnité ? Les art. 34 et 45 du tarif du 16 février 1807 allouent de 60 c. à 2 fr. 50 c. par jour, suivant les cas, aux gardiens en matière de saisie-exécution ou de saisie-brandon. A Paris, il est d'usage d'accorder à l'administrateur judiciaire 5 p. 100 sur le produit des loyers. Mais il est évident que ces rétributions ne peuvent servir de base, lorsqu'il s'agit d'exploitation agricole, de gestion de domaines qui peuvent être considérables. Il est difficile d'apprécier à l'avance la rémunération que la Société peut être

obligée de payer à l'homme qu'elle emploie à cet effet. C'est un article de dépense qui figurera au compte du séquestre; en cas de difficulté, l'allocation sera déterminée par les tribunaux.

§ 4. — *Comment finit le séquestre.*

215. Le séquestre finit de plusieurs manières :

1° *Par l'acquittement de la dette,* c'est-à-dire des annuités en retard, de celles dont l'exigibilité est arrivée pendant sa durée, et des frais (art. 2082 et 2087, C. Nap.) ;

2° *Par la volonté* de la Société. En effet, tandis que le débiteur ne peut, avant sa libération, rentrer en possession de l'immeuble séquestré, la Société au contraire, pour se dégager d'une administration embarrassante ou onéreuse, a toujours le droit de s'en dessaisir et de contraindre l'emprunteur à reprendre sa chose (Argument de l'art. 2087, C. Nap.);

3° *Par l'abus* de jouissance de la part de la Société (argument de l'art. 2082). C'est là un principe de droit commun.

Mais ni la vente ou l'expropriation de l'immeuble, ni la mort du débiteur produisant la division de la dette entre ses héritiers, ne mettent fin au séquestre. Dans ce dernier cas, il faut dire, comme en matière de gage et d'antichrèse (argument des art. 2083 et 2090), que le gage est indivisible. En conséquence, l'héritier du débiteur qui aurait payé sa portion de la dette ne pourrait demander la restitution de sa portion dans l'immeuble séquestré, tant que la dette ne serait pas entièrement acquittée.

§ 5. — *Du compte de séquestre.*

216. Lorsque le séquestre est terminé, il naît pour la Société une nouvelle obligation, celle d'en rendre compte au débiteur.

Le décret a prévu le cas où il s'élèverait des difficultés sur

ce compte, et l'art. 31 porte : « En cas de contestation sur le compte du séquestre, il est statué par le tribunal, comme en matière sommaire. »

Cette prescription, que l'accélération toujours croissante de la vie civile, industrielle et commerciale chez les peuples modernes, a fait écrire dans presque toutes les lois nouvelles, s'applique tout à la fois, dans la pensée du décret, à la procédure et aux formes mêmes du compte de séquestre. Dans le droit commun, la procédure de compte est *ordinaire*, et ses formes sont tracées dans les art. 527 et suivants du Code de procédure civile.

La pensée du législateur a été de rendre le compte du séquestre sommaire sous ce double rapport. Ainsi, la contestation sera jugée conformément à l'art. 405, C. proc., sur un simple acte, sans autre procédure ni formalité. Il ne sera pas indispensable de signifier des débats, des soutènements, etc. Les juges pourront faire l'examen du compte à l'audience ou en chambre du conseil. Ils pourront renvoyer devant l'avoué le plus ancien ou choisir toute autre forme plus brève ou moins coûteuse.

Le jugement rendu sur le compte du séquestre est susceptible d'appel, conformément aux règles du droit commun.

SECTION III.

DE L'EXPROPRIATION ET DE LA VENTE.

Sommaire.

217. — Objet de cette section.
218. — Motif pour lequel la clause de voie parée n'a pas été admise.
219. — Caractère de la loi spéciale.
220. — Division du sujet.

217. Le séquestre peut être jugé désavantageux à la Société, ou, si elle y a eu recours, il peut n'avoir pas suffi pour libérer intégralement le débiteur en retard. La négligence, l'impéritie du débiteur ou sa mauvaise foi, peuvent occasionner la détérioration de l'immeuble hypothéqué. Dans ces cas extrêmes, l'établissement de crédit foncier se trouve réduit à la ressource rigoureuse de l'expropriation.

Mais suivant quelles formalités doit-il procéder? Dans la pensée du législateur, la procédure ordinaire, quelques simplifications qu'y ait apportées la loi de 1841, n'offrait point aux Sociétés des moyens suffisants, eu égard à leurs conditions d'existence, pour arriver à la prompte réalisation du gage hypothécaire. Il ne faut pas perdre de vue, en effet, qu'elles sont astreintes, sous peine de ne pouvoir fonctionner, à mettre la plus stricte exactitude dans l'accomplissement de leurs obligations. Aussi, dans tous les pays où il existe des établissements de crédit foncier, est-ce par une procédure sommaire et rapide qu'il leur est permis de poursuivre l'expropriation du débiteur. Hâtons-nous d'ajouter que l'énergie même des moyens mis à leur disposition a été l'une des causes pour lesquelles ils n'ont presque jamais éprouvé la nécessité d'y avoir recours.

L'objet des art. 32 à 42 du décret a été d'organiser la pro-

cédure spéciale reconnue nécessaire, en France, pour le succès des institutions de crédit foncier.

218. On avait d'abord pensé à rétablir ici la clause de *voie parée*, qui aurait permis aux Sociétés de stipuler dans leurs statuts ou dans leurs contrats le mode d'expropriation à suivre contre leurs débiteurs. L'histoire de cette clause est connue. Successivement annulée et validée par la jurisprudence, elle fut, en 1841, l'objet d'une vive discussion à la Chambre des députés, lors de l'examen du projet de loi sur les ventes judiciaires; et l'on sait que l'un des articles de ce projet, devenu l'art. 742 du Code de procédure, en prononce formellement la nullité. Elle a eu le même sort, en 1850, au sein de la commission chargée par l'Assemblée législative d'examiner la proposition de M. Pougeard relative à la réforme hypothécaire et à l'expropriation forcée. Cette commission , par l'organe de M. de Vatimesnil, son rapporteur, présenta un projet de loi dans lequel l'art. 742, C proc., était maintenu.

Mais à l'égard des Sociétés de crédit foncier, la commission, d'accord en cela avec le conseil d'État et le Gouvernement, adopte une solution différente; et dans les projets qui ont été soumis à l'Assemblée en 1850 et en 1851, on permet à ces établissements d'insérer la clause de voie parée dans leurs contrats de prêt. Le projet du Gouvernement y met seulement cette condition (art. 15) que « la vente aura lieu avec publicité et concurrence en présence du débiteur, ou lui dûment appelé, et, si les tribunaux n'en ordonnent autrement, dans l'arrondissement où les immeubles sont situés. « Il exige, en outre, que les formes et délais de la vente soient transcrits dans les contrats de prêts. La commission moins explicite dans la rédaction de l'art. 39 de son projet, autorise les Sociétés à insérer dans les statuts la stipulation de vente par devant notaire, sans les formalités ordinaires de procédure, après un simple commandement et moyennant les garanties déterminées par les arrêtés approbatifs des statuts.

Les considérations qui ont déterminé le Gouvernement et la commission à admettre cette dérogation à l'art. 742, C. proc., sont exposées par M. Dumas dans les termes suivants(1) : « Le « motif qui a déterminé le législateur à interdire, par l'art. 742, « C. proc., la clause de voie parée comme mettant le débiteur « à la merci d'un créancier rigoureux, n'existe plus lorsqu'il « s'agit d'un établissement placé sous la surveillance de l'Etat « et dont les statuts auront été approuvées par le Gouverne- « ment. Il y a là des garanties qui doivent d'autant mieux « écarter toute crainte, que nous avons écrit dans le projet le « principe de la publicité, la nécessité d'appeler le débiteur et « l'obligation de poursuivre la vente, à moins que les tribu- « naux n'en ordonnent autrement, dans le lieu ou sont situés « les biens. »

Néanmoins, après mûr examen, le Gouvernement a préféré ne point abandonner la détermination des formes de la vente, même sous son propre contrôle, à la discrétion des parties. Il a pensé qu'il valait mieux tracer lui-même ces formes par une loi générale applicable à tous les cas, que de permettré, même avec certaines garanties, des modes différents d'expropriation suivant les diverses sociétés. Le principe de l'art. 742 du C. de proc. civ. a donc été maintenu par le décret du 28 février.

Les formalités de la vente ont seulement été modifiées ; mais elles forment, dans cette matière spéciale, la loi unique pour toute la France.

219. Nous devons même faire ici une remarque importante : c'est que le législateur n'a point entendu faire un Code complet de la procédure d'expropriation particulière aux Sociétés de crédit foncier. Il s'est attaché à indiquer les mesures exceptionnelles, s'en référant implicitement au droit commun pour

(1) *Voir* l'exposé des motifs inséré dans le *Moniteur* du 21 août 1850.

tout ce qui n'est point abrogé par le décret. Il résulte de là que, pour donner un exposé complet de la procédure à suivre par les Sociétés, il faut compléter les dispositions comprises dans la présente section par celles du Code de procédure civile auxquelles il n'a point été dérogé, et qu'en cas de silence de la loi spéciale, les prescriptions de la loi générale doivent être exécutées. Cette observation nous servira de guide pour arriver à la solution des difficultés que soulève la coexistence de deux législations sur le même sujet.

220. Pour expliquer cette matière avec autant de clarté que possible, nous diviserons la présente section en quatre paragraphes intitulés :

§ 1. — *Des cas dans lesquels l'expropriation peut avoir lieu* (art. 32).

§ 2. — *Des formalités de l'expropriation* (art. 33, 34, 35, 36).

§ 3. — *Des effets et des suites de la vente par adjudication* (art. 38, 39, 40, 41).

§ 4. — *De la combinaison des droits des Sociétés avec ceux des tiers* (art. 37, 42).

---

§ 1. — *Des cas dans lesquels l'expropriation peut avoir lieu.*

Sommaire.

221. — Texte de l'art. 32.
222. — Moyens d'exécution qui appartiennent à la Société.
223. — Cas d'expropriation prévus par l'art. 32. — Motifs de cet article.
224. — La simple dépréciation n'est pas une cause d'exigibilité de la dette.
225. — Autres cas d'exigibilité prévus par les statuts. — Art. 74, 76, 77 et 80 des statuts du *Crédit foncier de France.*
226. — Procédure à suivre lorsqu'il y a contestation sur tous ces points entre la Société et le débiteur. — Motifs.

221. — L'expropriation peut être poursuivie toutes les fois que le débiteur n'exécute pas ses engagements. Cette règle est posée dans l'art. 32 du décret, dont voici le texte :

« Dans le même cas de non-paiement d'une annuité, et « toutes les fois que, par suite de la détérioration de l'immeu-« ble ou pour toute autre cause indiquée dans les statuts, le « capital intégral est devenu exigible, la vente de l'immeuble « peut être poursuivie.

« S'il y a contestation, il est statué par le tribunal de la si-« tuation des biens, comme en matière sommaire.

« Le jugement n'est pas susceptible d'appel. »

222. Lorsque le débiteur n'exécute pas ses engagements vis-à-vis de la Société, celle-ci a trois moyens d'arriver au paiement de ce qui lui est dû. Elle peut : 1° le poursuivre directement par action personnelle en paiement de ce qui lui est dû, ou indirectement par voie de saisie-arrêt formée entre les mains de ses débiteurs (art. 12 (1); 2° mettre en séquestre les immeubles hypothéqués (art. 29) ; 3° les faire vendre par expropriation.

Aucune limite n'est apportée au choix que la Société a le droit de faire entre ces trois modes de poursuite.

223. En ce qui concerne la poursuite d'expropriation, l'art. 32 spécifie particulièrement deux cas dans lesquels elle peut avoir lieu.

Ces deux cas sont :

1° Le non-paiement d'une annuité.

2° L'exigibilité de la dette, survenue par suite de la dété-

---

(1) L'art. 12 du décret est ainsi conçu : « En cas de non-paiement des « annuites, la Société, *indépendamment des droits qui appartiennent « à tout créancier*, peut recourir aux moyens d'exécution déterminés « par le titre IV du présent décret. »

rioration de l'immeuble ou par toute autre cause indiquée dans les statuts.

Lorsque le débiteur est en retard de payer ses annuités, il est possible que l'action personnelle ou même le séquestre paraissent inefficaces ou désavantageux. La seule ressource qui reste alors à la société pour rentrer dans ses avances, c'est de réaliser le gage immobilier qui lui a été consenti.

Quant à l'exigibilité de la dette, il est de principe qu'elle a lieu toutes les fois que le débiteur a diminué par son fait les sûretés qu'il avait données par le contrat à son créancier (art. 1188, C. Nap.). L'art. 32 du décret reproduit ce principe du droit commun; remarquons toutefois cette différence que, d'après l'art. 32, la détérioration de l'immeuble, alors même qu'elle ne proviendrait pas du fait du débiteur, suffit à elle seule pour rendre la dette exigible, pourvu bien entendu qu'elle soit assez notable pour compromettre la sûreté du prêt.

224. La simple dépréciation de l'immeuble, c'est-à-dire la diminution de prix qu'il pourrait subir à raison de circonstances étrangères au débiteur, et sans qu'il y ait altération de ses éléments matériels, n'aurait pas le même effet. La valeur des biens est exposée à des variations fréquentes; mais le décret a suffisamment obvié aux dangers qui peuvent en résulter pour les Sociétés, en leur imposant la loi de ne point prêter au delà de la moitié du prix des immeubles hypothéqués.

225. D'autres causes que la détérioration peuvent faire perdre au débiteur le bénéfice du terme. A cet égard, le décret renvoie aux statuts des Sociétés.

On peut citer comme exemples de ces causes de déchéance les cas énumérés dans les art. 74, 76, 77 et 80 des statuts du *Crédit foncier de France* :

« Art. 74. Le défaut de paiement d'un semestre rend exi-
« gible la totalité de la dette un mois après la mise en de-
« meure.

« Art. 76. L'emprunteur est tenu de dénoncer à la Com-
« pagnie, dans le délai d'un mois :

« Les détériorations subies par sa propriété ;

« Les aliénations partielles ou totales qu'il peut avoir faites,

« Et toute atteinte portée à la possession ou à la propriété,
« qui peut intéresser les droits de la Compagnie.

« Si les faits ci-dessus sont de nature à compromettre les
« intérêts de la Compagnie, elle peut, conformément à l'art. 32
« du décret du 28 février 1852, exiger son remboursement
« intégral...

« Art. 77. La dette deviendrait également exigible en cas
« de dissimulation par l'emprunteur des causes d'hypothèque
« légale qui peuvent grever, de son chef, les biens donnés en
« garantie.

« Art. 80. Il en serait de même dans le cas de sinistre,
« sauf la faculté laissée au débiteur de reconstruire dans le
« délai d'un an. »

226. Il peut y avoir contestation entre la Société et l'emprunteur, sur la question de savoir si ce dernier a ou n'a pas exécuté ses engagements, sur l'importance de la détérioration, sur l'interprétation des statuts, en un mot, sur les faits qui rendent la dette intégralement exigible. Dans ce cas, l'art. 32 décide qu'il est statué par le tribunal de la situation des biens, devant lequel la vente doit être poursuivie.

La cause est instruite et jugée comme en matière sommaire et le jugement n'est pas susceptible d'appel. Cette disposition est motivée sur la nécessité d'éviter à la Société, qui est astreinte au paiement exact des intérêts, les lenteurs d'un procès que ne manquerait pas de lui susciter le débiteur, et qu'il prolongerait à l'infini pour retarder l'expropriation.

§ 2. — *Des formalités de la poursuite de vente.*

Sommaire.

227. — Tableau des formalités prescrites par le Code de procédure civile.
228. — Simplifications apportées par le décret.
229. — Texte des art. 33, 34, 35 et 36.
229 *bis*. — Tableau des actes dont se compose la procédure spéciale instituée dans l'intérêt des Sociétés de crédit foncier.

I. — *Du commandement.*

230. — Enonciations qu'il doit contenir. — Art. 33. — Suppression du procès-verbal de saisie.
231. — L'huissier chargé de signifier le commandement doit-il, conformément à l'art. 556, C. proc., être muni d'un pouvoir spécial?
232. — Le commandement doit-il être renouvelé, s'il s'est écoulé quatre-vingt-dix jours sans que les poursuites aient été continuées? — Argument de l'art. 674, C. proc.

II. — *Transcription du commandement.*

233. — Son objet. — Délai dans lequel doit être accomplie cette formalité.
234. — L'art. 679, C. proc., est-il applicable à la procédure spéciale?
235. — Effets de la transcription.
236. — Le débiteur qui aurait aliéné son bien nonobstant la transcription peut-il, en consignant le prix, valider l'aliénation? — Argument de l'art. 687, C. proc.
237. — Autres dispositions du Code de procédure qui doivent être considérées comme applicables à la poursuite organisée par le décret.

III. — *Dépôt du cahier d'enchères.*

238. — Où et à quelle époque doit avoir lieu ce dépôt.
239. — Enonciations que doit contenir le cahier d'enchères.
240. — Suppression de la publication. — Motifs.
241. — A qui appartient la rédaction du cahier d'enchères?

IV. — *Fixation du jour de l'adjudication.*

242. — Cette indication est faite par le tribunal.
243. — Procédure à suivre pour obtenir l'indication du jour de l'adjudication.

V. — *Insertions.*

244. — Nombre des insertions réduit à trois par la loi du 10 juin 1853. — Motifs.

227. Sous l'empire de la loi du 2 juin 1841, actuellement en vigueur, la procédure d'expropriation se compose des actes suivants :

Un commandement est fait au débiteur (art. 673, C. proc.).

Trente jours au moins, quatre-vingt-dix jours au plus après le commandement, il est dressé un procès-verbal de saisie (art. 674).

Ce procès-verbal est dénoncé à la partie saisie, dans la quinzaine (art. 677).

Dans la quinzaine suivante, la dénonciation et la saisie sont transcrites au bureau des hypothèques (art. 678).

Dans les vingt jours de la transcription, un cahier d'enchères, contenant notamment les conditions de la vente, est déposé au greffe (art. 690).

Dans la huitaine, sommation est faite au saisi, aux créanciers inscrits et aux anciens vendeurs, de prendre communication du cahier d'enchères, d'assister à la publication, et, pour les vendeurs, d'exercer leur action résolutoire (art. 691, 692).

Dans la huitaine, mention de la sommation est faite en marge de la transcription (art. 693).

Trois jours au plus tard avant la publication de l'enchère, sont reçus les dires et propositions de nullités (art. 694 et 728).

Trente jours au moins et quarante jours au plus après le dépôt du cahier des charges, il en est fait à l'audience publication et lecture, acte en est donné, il est statué sur les dires et le jour de l'adjudication est fixé. Le délai entre la publication et l'adjudication ne peut être moindre de trente jours ni excéder soixante jours (art. 694, 695).

Quarante jours au plus tôt et vingt jours au plus tard avant l'adjudication, insertion est faite dans un journal d'un extrait du cahier des charges (art. 696).

Des insertions supplémentaires peuvent également avoir lieu en vertu d'une ordonnance du président du tribunal (art. 697).

Dans le même délai avant l'adjudication, l'extrait est imprimé en forme de placard et affiché dans certains lieux désignés par la loi (art. 699).

Trois jours au moins avant l'adjudication sont reçus les

dires et propositions de nullités postérieures à la publication (art. 729).

Enfin, l'adjudication a lieu (art. 716).

Tel est l'ensemble des formalités prescrites par le Code de procédure pour arriver, par voie d'expropriation forcée, à la vente d'un immeuble saisi. Mais, pour avoir une idée exacte du temps qu'exige la réalisation du gage hypothécaire, il faut ajouter aux délais ci-dessus énumérés ceux qui résultent des jugements par défaut auxquels il est formé opposition, des appels interjetés, des incidents qui suspendent ou prolongent les poursuites, des remises d'adjudications, etc.

228. Cette procédure a été simplifiée par le décret dans l'intérêt des Sociétés de crédit foncier, dont elle eût entravé la marche. Ainsi, le procès-verbal de saisie et sa dénonciation sont supprimés, la publication du cahier d'enchères disparaît, les délais sont abrégés, les jugements sont déclarés en dernier ressort, etc., de façon que, dans l'espace de six semaines, l'immeuble peut être vendu, et, comme la Société touche son prix avant l'ordre, en deux mois environ, elle peut être désintéressée.

229. Voici les textes des articles relatifs aux formalités de la poursuite de vente.

« Art. 33. Pour parvenir à la vente de l'immeuble hypo-« théqué, la Société de crédit foncier fait signifier au débiteur « un commandement dans la forme prévue par l'art. 673, C. « proc. civ. Ce commandement est transcrit au bureau des « hypothèques de la situation des biens.

« A défaut de paiement dans la quinzaine, il est fait, dans « les six semaines qui suivent la transcription dudit comman-« dement, six insertions dans l'un des journaux indiqués par « l'art. 42, C. comm., et deux appositions d'affiches à quinze « jours d'intervalle.

« Les affiches seront placées :

« Dans l'auditoire du tribunal du lieu où la vente doit être « effectuée ;

« A la porte de la mairie du lieu où les biens sont situés,

« Et sur la propriété, lorsqu'il s'agit d'un immeuble bâti.

« La première apposition est dénoncée dans la huitaine au « débiteur et aux créanciers inscrits, au domicile par eux élu « dans l'inscription, avec sommation de prendre communication « du cahier des charges.

« Quinze jours après l'accomplissement de ces formalités, « il est procédé à la vente aux enchères en présence du débi- « teur, ou lui dûment appelé, devant le tribunal de la situation « des biens ou de la plus grande partie des biens.

« Néanmoins le tribunal, sur requête présentée par la So- « ciété avant la première insertion, peut ordonner que la vente « aura lieu, soit devant un autre tribunal, soit en l'étude d'un « notaire du canton ou de l'arrondissement dans lequel les « biens sont situés. Ce jugement n'est pas susceptible d'appel. « Il ne peut y être formé d'opposition que dans les trois jours « de la signification qui doit en être faite au débiteur, en y « ajoutant les délais de distance.

« Art. 34. A compter du jour de la transcription du com- « mandement, le débiteur ne peut aliéner, au préjudice de la « Société, les immeubles hypothéqués, ni les grever d'aucuns « droits réels.

« Art. 35. Le commandement, les exemplaires du journal « contenant les insertions, les procès-verbaux d'apposition « d'affiches, la sommation de prendre communication du cahier « des charges et d'assister à la vente, sont annexés au procès- « verbal d'adjudication.

« Art. 36. Les dires et observations doivent être consignés « sur le cahier des charges huit jours au moins avant celui « de la vente. Ils contiennent constitution d'un avoué, chez « lequel domicile est élu de droit, sous peine de nullité.

« Le tribunal est saisi de la contestation par acte d'avoué

« à avoué. Il statue sommairement et en dernier ressort, sans « qu'il puisse en résulter aucun retard de l'adjudication. »

229 *bis*. Reprenons dans leur ordre et expliquons successivement chacun des actes dont se compose la nouvelle procédure. Ces actes sont :

1° Le commandement ;

2° La transcription du commandement ;

3° Le dépôt du cahier des charges ;

4° La fixation du jour de l'adjudication ;

5° Les insertions ;

6° La première apposition de placards ;

7° La dénonciation de cette apposition au débiteur et aux créanciers inscrits, avec sommation de prendre communication du cahier des charges ;

8° La seconde apposition de placards ;

9° Les dires et contestations ;

10° L'adjudication.

I. — Du commandement.

230. Un commandement doit toujours être le premier acte d'une procédure d'expropriation, quelle que soit la nature des biens qu'elle a pour objet. Aussi l'art. 33 décide-t-il que, « pour parvenir à la vente de l'immeuble hypothéqué, la So- « ciété de crédit foncier fait signifier au débiteur un comman- « dement dans la forme prévue par l'art. 673 du Code de « procédure civile. » Ce commandement doit contenir la copie du titre, l'élection d'un domicile dans le lieu ou siége le tribunal qui devra connaître de la saisie, l'énonciation que, faute de paiement, il sera procédé à la saisie des immeubles hypothéqués. Enfin il doit être visé dans le jour par le maire.

Ainsi, comme nous l'avons dit plus haut, le procès-verbal

de saisie est supprimé. Le contrat de prêt contenant la description des biens, le cahier d'enchères et les affiches devant également les désigner d'après leur situation actuelle, le législateur a pensé que cette formalité était inutile.

231. La suppression du procès-verbal de saisie entraîne-t-elle celle du pouvoir spécial dont l'huissier a besoin, aux termes de l'art. 556, C. proc., pour pratiquer une saisie immobilière? Pour soutenir la négative, on pourrait dire que ce pouvoir est exigé à raison de ce que la saisie est un acte d'exécution, une mainmise sur l'immeuble, tandis que le commandement est simplement une mise en demeure. Nous pensons cependant que le pouvoir spécial est toujours nécessaire. En effet, bien que la mainmise ne résulte pas seulement du commandement, cet acte, lorsqu'il est suivi de la transcription, produit tous les effets d'une saisie; il conduit directement, et plus énergiquement encore que dans la procédure ordinaire, à l'exécution du débiteur, à la vente de ses biens. C'est donc ici le cas d'interpréter le silence du décret dans ce sens qu'il se réfère à la loi générale, et cela avec d'autant plus de raison que l'art. 556, C. proc., n'est pas placé sous la rubrique de la saisie immobilière, mais sous le titre relatif à l'exécution des jugements.

L'art. 674 du Code de procédure civile dispose que, « si le créancier laisse écouler plus de quatre-vingt-dix jours entre le commandement et la saisie, il sera tenu de le réitérer dans les formes et dans les délais prescrits par la loi. »

On peut se demander si cette prescription du commandement par l'expiration du délai de quatre-vingt-dix jours, sans que les poursuites aient été continuées, devra être appliquée à la procédure spéciale qui nous occupe.

Nous n'hésitons pas à répondre affirmativement.

D'abord, nous renouvellerons ici, comme pour la précédente question, l'observation générale que nous avons faite ci-dessus (Voy. *supra*, n° 219). Le décret garde le silence :

il faut recourir au droit commun, c'est-à-dire à l'art. 674 du Code de procédure.

Ensuite les motifs qui ont fait adopter cette disposition existent aussi bien vis-à-vis des Sociétés de crédit foncier qu'à l'égard des autres créanciers. On ne saurait admettre qu'une Société laissât s'écouler une ou plusieurs années après le commandement sans remplir aucune autre formalité, et qu'ensuite elle surprît le débiteur par la reprise inopinée de poursuites rigoureuses qui ne seraient précédées d'aucun avertissement.

II. — Transcription du commandement.

233. « Le commandement, dit le premier alinéa de l'art. 33, est transcrit au bureau des hypothèques de la situation des biens. »

Cette transcription remplace celle de la saisie et de l'exploit de dénonciation, qui doit avoir lieu dans la procédure ordinaire, aux termes de l'art. 678, C. proc.

Aucun délai n'est fixé par le décret pour l'accomplissement de cette formalité. La Société peut la remplir, soit le jour même du commandement, soit plus tard. Mais nous croyons qu'elle ne pourrait plus valablement le faire après un délai de 90 jours (arg. de l'art. 674, C. proc.).

234. Si, au moment où le commandement est présenté à la transcription, le conservateur ne peut y procéder, doit-il, comme dans le cas de transcription d'une saisie immobilière, faire mention sur l'original du commandement des heure, jour, mois et an auxquels il a été remis, conformément à l'art. 679, C. proc.? Nous ne doutons pas qu'il ne doive le faire. Cette prescription, à laquelle il n'a point été dérogé par le décret, peut être utile dans certains cas, notamment pour l'application de l'art. 37, lorsqu'il existe une saisie antérieure, afin de déterminer si la Société peut procéder à la vente d'après sa

procédure spéciale, ou si elle n'a plus que le droit de se faire subroger dans les poursuites du créancier saisisissant.

235. La transcription du commandement a plusieurs effets importants :

1° Elle fait courir le délai de quinzaine, à l'expiration duquel, s'il n'y a pas paiement, les poursuites de vente peuvent commencer (art. 33, 2e alinéa) ;

2° Elle est le point de départ des six semaines pendant lesquelles les insertions doivent être faites et les placards affichés (art. 33, 2e alinéa) ;

3° On doit décider que, comme la transcription du procès-verbal de saisie, elle opère l'immobilisation de sfruits (art. 682, 685, C. proc.);

4° Elle fait perdre au débiteur la faculté d'aliéner ses immeubles hypothéqués ou de les grever d'aucuns droits réels. En effet, l'art. 34 porte textuellement : « A compter du jour « de la transcription du commandement, le débiteur ne peut « aliéner au préjudice de la Société les immeubles hypothéqués « ni les grever d'aucuns droits réels. » Il faut entendre par *droits réels* les droits d'usufruit, d'usage, d'habitation ou d'antichrèse, etc.

En conséquence, et bien que l'article ne prononce pas expressément la nullité, tout acte fait par le débiteur contrairement à cette disposition serait nul de plein droit, sans qu'il fût nécessaire d'en faire prononcer la nullité. Ainsi le décide, en matière de saisie, l'art. 686, C. proc., auquel la prohibition de l'art. 34 du décret est empruntée. La pensée du décret est évidemment de faire produire à la transcription du commandement les effets que produit la transcription de la saisie immobilière.

236. Néanmoins, il est bien évident que, conformément à l'art. 687, C. proc., l'aliénation ou les droits réels consentis par le débiteur seraient valables, si l'acquéreur ou l'ayant droit désintéressait la Société et les créanciers inscrits. Nous

disons *et les créanciers inscrits,* bien que l'art. 34 dise simplement que le débiteur ne peut aliéner *au préjudice de la Société.* En effet, ces expressions sont purement énonciatives et non limitatives. Les interpréter autrement, ce serait commettre une injustice vis-à-vis des autres créanciers inscrits, qui ne peuvent pas poursuivre l'expropriation lorsqu'elle est poursuivie à la requête de la Société. Il n'est donc pas dérogé par l'art. 34 du décret à l'art. 687, C. proc., qui impose à l'acquéreur, s'il veut rendre son acquisition valable, de consigner somme suffisante pour désintéresser, en principal, intérêts et frais, non-seulement le saisissant, mais tous les créanciers inscrits. Les droits de ceux-ci sont sauvegardés par les poursuites de la Société.

Seulement, en ce qui concerne la somme nécessaire pour payer ce qui est dû à la Société, on devrait dire, en combinant l'art. 687, C. proc., avec l'art. 38 du décret et l'art. 7 de la loi du 10 juin 1853, que cette somme, au lieu d'être déposée à la caisse des consignations, sera versée dans la caisse sociale (voy. *infrà,* § 3).

Il n'est pas douteux, au reste, que, si la somme était consignée, la Société aurait la faculté de la retirer jusqu'à concurrence de ce qui lui est dû. En aucun cas, elle ne peut être assujettie au délai de l'ordre (voy. *infrà,* § 3).

237. Le même principe d'interprétation, qui nous détermine à recourir au droit commun dans tous les cas où il n'y a pas été dérogé par le décret, doit faire décider :

Qu'à partir de la transcription, si le séquestre n'a pas été mis ou n'a pas été maintenu sur les biens hypothéqués, le débiteur sera constitué séquestre judiciaire, à moins qu'il n'en soit autrement ordonné par le président du tribunal (art. 681, C. proc.);

Que les fruits seront vendus aux enchères ou de toute autre manière autorisée par le président (art. 681, C. proc.);

Que les fruits naturels ou industriels ou le prix qui en pro-

viendra et les fruits civils seront immobilisés par la transcription (art. 682, C. proc.);

Qu'à l'égard des loyers ou fermages, ils seront valablement arrêtés entre les mains des locataires ou fermiers par un simple acte d'opposition (art. 685, C. proc.);

Que le débiteur ne pourra faire aucune coupe de bois ni dégradation à l'immeuble, à peine de dommages-intérêts (art. 683, C. proc.).

Que les baux qui n'auront pas acquis date certaine avant le commandement pourront être annulés (art. 684, C. proc.);

Toutes ces dispositions du Code de procédure civile nous paraissent applicables à la poursuite d'expropriation dirigée à la requête des Sociétés de crédit foncier. Ce sont autant de garanties dont le décret n'a certainement pas entendu priver ces établissements, puisque son but a été au contraire d'ajouter en leur faveur aux voies ordinaires des moyens particuliers de remboursement.

III. — Dépôt du cahier d'enchères.

238. Ce document, qui renferme la désignation de l'immeuble et les conditions de la vente, doit être, comme en matière de saisie immobilière, déposé au greffe du tribunal devant lequel se poursuit l'expropriation.

L'art. 690 du Code de procédure assigne au poursuivant un délai de vingt jours après la transcription pour effectuer ce dépôt. Le décret est moins explicite; il ne détermine pas d'une manière précise l'époque à laquelle le cahier des charges devra être rédigé ou déposé. Il résulte seulement des dispositions des 2e et 7e alinéas de l'art. 33 qu'il ne pourra pas l'être avant l'expiration du délai de quinzaine à partir du commandement, et qu'il devra l'être avant la dénonciation de la première apposition d'affiches.

239. Quant à la rédaction du cahier d'enchères, il n'est rien

innové par le décret à l'art. 690, C. proc. La société devra donc se conformer à celles des prescriptions de cet article qui sont compatibles avec le décret. Ainsi l'enchère contiendra l'énonciation du titre exécutoire en vertu duquel la poursuite a lieu, du commandement ainsi que des autres actes et jugements intervenus postérieurement; elle contiendra également la désignation de l'immeuble, les conditions de la vente et la mise à prix. Mais tout ce qui a rapport au procès-verbal de saisie supprimé par le décret devient évidemment sans objet.

240. Le décret renferme ici une innovation importante: il supprime la *publication.*

Dans le système du Code de procédure, la publication de l'enchère, qui doit avoir lieu trente jours au plus tôt et quarante jours au plus tard après le dépôt, termine la première phase de la poursuite de saisie immobilière. A l'audience, où sont appelés le débiteur et les créanciers inscrits, il est statué sur les dires, observations et nullités, qui doivent, à peine de n'être pas reçus, avoir été proposés dans le cahier des charges au moins trois jours auparavant; et l'époque de l'adjudication est fixée par le tribunal à un délai de trente jours au moins, de soixante jours au plus.

Cette publication de l'enchère à l'audience est une formalité qui allonge la procédure et en augmente les frais, sans avantage pour personne. Elle était donc incompatible avec la célérité qu'exige la marche des Sociétés de crédit foncier, et les art. 694 et 695, C. proc., ont été implicitement abrogés par le décret dans la poursuite exceptionnelle qu'il a organisée.

241. Bien que le décret ne l'exige pas précisément, nous croyons qu'en général c'est dans cette phase de la procédure que sera déposé le cahier d'enchères. Cependant il est un cas dans lequel l'avoué poursuivant devra, suivant nous, s'en abstenir: c'est lorsqu'il saura que l'intention de la Société est de demander le renvoi de la vente devant notaire ou devant

un autre tribunal ; cette demande a lieu par requête présentée avant la première insertion. Dans ce cas, la rédaction du cahier des charges appartient naturellement à l'officier ministériel chargé de la vente.

IV. — Fixation du jour de l'adjudication.

242. Avant de donner de la publicité à la vente, il est essentiel d'en fixer le jour; autrement il serait impossible de continuer la procédure, c'est-à-dire, de faire les insertions et les affiches, puisqu'elles ont précisément pour objet de notifier au public l'époque de l'adjudication.

Qui doit fixer cette époque ? Ce ne peut être que le tribunal. Il est impossible de laisser à la Société poursuivante la faculté absolue de déterminer celle qui lui convient. C'est à l'art. 695, C. proc., qu'il faut s'en référer.

243. Mais de quelle manière le tribunal sera-t-il saisi et en présence de quelles personnes doit-il statuer ? Nous croyons par le même motif qu'il y a lieu de s'en référer au droit commun, c'est-à-dire aux art. 691 et 695, C. proc. En d'autres termes, la Société poursuivante devra faire sommation au débiteur et aux créanciers inscrits d'assister à la fixation du jour de l'adjudication. Dira-t-on que le décret, par le 7e alinéa de l'art. 33, ne semble vouloir les faire intervenir dans la procédure que plus tard et après la première apposition d'affiches ? Mais, d'une part, en ordonnant de leur dénoncer cette apposition avec sommation de prendre communication du cahier des charges, il ne dit pas qu'ils ne doivent pas être appelés plus tôt. La disposition du 7e alinéa n'est pas exclusive, et n'a nullement pour objet d'indiquer comment, en présence de quelles personnes le jour de l'adjudication est fixé. Ce sont là des points sur lesquels le décret ne s'explique pas : on doit par conséquent appliquer la loi générale. D'autre

part, il serait injuste de permettre à la Société d'obtenir du tribunal, hors la présence des parties intéressées, l'indication d'un jour qui pourrait leur paraître peu favorable à la vente. Cela serait d'autant plus injuste que plus tard, lorsqu'ils seront appelés dans la procédure, ils n'auront plus aucun moyen, quelque excellents que puissent être leurs motifs, de faire reculer ce jour, puisqu'aux termes de l'art. 36, il est statué par le tribnnal, sur leurs dires et observations, en dernier ressort et *sans qu'il puisse en résulter aucun retard de l'adjudication.*

Les créanciers inscrits devront donc être appelés à assister à la fixation du jour de l'adjudication, et nous croyons également que, conformément à l'art. 693, C. proc., il devra être fait mention de la notification à eux adressée, en marge de la transcription du commandement.

V. — Insertions.

244. Le décret prescrivait de faire, quinze jours après la transcription du commandement et dans les six semaines qui la suivent, six insertions dans l'un des journaux indiqués chaque année en exécution de l'art. 42, C. comm., par le tribunal de commerce, pour la publication des extraits d'actes de Société en nom collectif ou en commandite.

Il résulte de là que les insertions devaient avoir lieu, en définitive, dans l'espace d'un mois. Du reste, aucun intervalle de rigueur n'était fixé entre chacune d'elles.

Cette publicité légale était plus grande que celle exigée par le Code de procédure, qui ne prescrit qu'une seule insertion (art. 696).

On ne voyait pas bien la raison de cette différence, d'autant plus que les publications légales sont lues par un petit nombre de personnes, et que la vente est surtout connue du public par les placards et par les insertions supplémentaires faites dans les journaux les plus répandus. Ce nombre multiplié d'insertions

offrait en outre l'inconvénient d'augmenter, contrairement au but du décret, les frais de la poursuite.

Le Gouvernement a promptement senti cet inconvénient, et la loi du 10 juin 1853, rendue sur sa proposition, porte dans son art. 6 la disposition suivante : « Le nombre des insertions exi« gées par l'art. 33 du décret du 28 février 1852 est réduit à « *trois*.

« L'intervalle de temps entre chaque insertion doit être au « moins de dix jours. »

Ainsi les délais ne sont pas abrégés, mais les frais sont diminués.

245. Au point de vue de ces frais, il s'élève ici une question assez grave.

L'extrait publié doit-il contenir, pour chacune des trois insertions, les énonciations prescrites par l'art. 696, C. proc., mis en harmonie avec le décret, c'est-à-dire : 1° la date du commandement et de sa transcription ; 2° les noms, professions, demeures du débiteur, du poursuivant et de l'avoué de ce dernier ; 3° la désignation des immeubles ; 4° la mise à prix ; 5° l'indication du tribunal devant lequel la poursuite a lieu, et des jour, lieu et heure de l'adjudication ?

Nous pensons que l'une des insertions devra contenir toutes ces énonciations (1). Mais, quant aux autres, cela ne nous

---

(1) MODÈLE D'EXTRAIT A INSÉRER ET AFFICHER.

(Art. 696, C. proc.).

Étude de Me. . . . . . ., avoué, demeurant à. . . . . . .

VENTE SUR EXPROPRIATION

En l'audience des saisies immobilières du tribunal de. . . . ., séant au Palais-de-Justice, à. . . . .,

paraît pas aussi rigoureusement nécessaire : car le Code de procédure ne s'en occupant pas, l'on n'y trouve pas une règle à suivre en cas de silence du décret. La loi spéciale n'établit pas non plus, comme le fait l'art. 699, C. proc., une similitude obligée entre la rédaction de l'extrait et celle du placard. Le champ devient donc plus libre à l'interprétation. A quels frais d'ailleurs ne serait-on pas entraîné, s'il s'agissait, par exemple, d'un corps de ferme dont chaque pièce devrait être désignée dans trois insertions successives? Nous sommes donc disposés à croire que, pour diminuer encore les frais, on pourrait, après une insertion conforme à l'art. 696, C. proc., en faire deux autres *sommaires* et contenant seulement les énonciations

---

D'UNE MAISON

Sise à. . . . ., rue. . . . ., n°. . . . .

L'adjudication aura lieu le. . . . ., à. . . . . heure de l'après-midi,

EN UN SEUL LOT (***si c'est en plusieurs lots, on désigne chacun séparément***).

On fait savoir à tous qu'il appartiendra qu'il sera procédé à la vente et adjudication de la maison ci après désignée.

DÉSIGNATION :

(***Copier la désigation du cahier d'enchères***).

A la requête et sur la poursuite de M. . . . . . ., directeur du ***Crédit foncier de France***, dont le siége est à Paris, rue des Trois-Frères, n° 5, ayant pour avoué Me. . . . ., demeurant à. . . . ., lequel est constitué et continuera d'occuper sur ladite poursuite,

Sur le sieur N. . . . . (***profession et domicile***), faute par ledit sieur N. . . . . d'avoir satisfait au commandement à lui fait, aux mêmes requête et demeure que dessus, par exploit de M. . . . ., huissier, enregistré et transcrit au bureau des hypothèques de. . . . ., vol. . . . ., le (***date***).

Ladite adjudication aura lieu sur la mise à prix de* 10,000 *fr.

substantielles. Il serait à désirer cependant, pour éviter toute difficulté, que, dans le projet de tarif en ce moment soumis au conseil d'Etat, le Gouvernement interprétât sa pensée dans ce sens, et indiquât ce que devront contenir les insertions sommaires. On pourrait y introduire, par exemple, un article ainsi conçu :

« La première insertion sera rédigée conformément aux pre-
« scriptions de l'art. 696, C. proc. Les autres ne contien-
« dront qu'un extrait sommaire de la première insertion indi-
« quant seulement : 1° l'immeuble ; 2° la mise à prix ; 3° le
« tribunal ou le notaire devant lequel il sera procédé à l'adjudi-
« cation ; 4° les jour, lieu et heure auxquels cette adjudication
« sera prononcée » (1).

246. Indépendamment de ces insertions, il peut être utile de faire des insertions supplémentaires dans d'autres journaux, Aucune disposition du décret ne s'y oppose, et l'art. 697, C. proc., qui donne au président du tribunal la mission d'autoriser ces insertions, si l'importance des biens paraît l'exiger, est ici applicable.

Il en est de même évidemment de l'art. 698, relatif au mode de justification des insertions.

---

(1) MODÈLE D'INSERTION SOMMAIRE.

—

ADJUDICATION

A l'audience des saisies immobilières du tribunal de. . . . .

Le. . . . ., à. . . . . heure de l'après-midi ;

D'UNE MAISON

Sise à. . . . ., rue. . . . ., n°. . . . .

MISE A PRIX. . . . . 10,000 FR.

VI. — Première apposition d'affiches.

247. Dans le même délai assigné pour les insertions, il est fait, dit l'art. 33, 2e alinéa, deux appositions d'affiche, à quinze jours d'intervalle.

Si l'on veut procéder rapidement, on pourra faire la première apposition en même temps que la première insertion, c'est-à-dire immédiatement après la quinzaine à partir du commandement et la fixation du jour de l'adjudication.

248. La forme de l'affiche n'est point indiquée par le décret. Nous croyons qu'il conviendra de la rédiger semblable à la première insertion; mais le défaut de similitude complète ne nous paraîtrait pas entraîner ici de nullité. Il est seulement essentiel que les indications soient suffisantes pour faire connaître l'immeuble vendu, le jour, le lieu et l'heure de l'adjudication.

249. Le décret réduit le nombre des lieux auxquels l'art. 699, C. proc., prescrit d'apposer les placards. D'après l'art. 33 les affiches devront être placées seulement :

« Dans l'auditoire du tribunal du lieu où la vente doit être effectuée ;

« A la porte de la mairie du lieu où les biens sont situés ;

« Et sur la propriété, lorsqu'il s'agit d'un immeuble bâti. »

Les autres appositions qui doivent être faites, dans la procédure ordinaire, à la porte du saisi, à la place principale de la commune, au lieu où se tiennent les marchés voisins, à la porte de l'auditoire du juge de paix, etc., ne sont point exigées.

250. Mais il n'est pas défendu de mettre des placards partout où l'intérêt de la vente l'exige. Il importe que le public y soit appelé par tous les moyens de publicité possibles. En vue de cette considération, l'art. 700, C. proc., dit qu'il peut être passé en taxe jusqu'à 500 exemplaires de placards, non compris le nombre d'affiches prescrit par l'art. 699, C. proc. — Le

nouveau tarif, qui doit être rédigé en vertu de l'art. 49 du décret, fixera sans doute un *maximum* pour la procédure spéciale.

VII. — Dénonciation de la première apposition d'affiches.

251. Cette dénonciation doit être faite dans la huitaine au débiteur et aux créanciers inscrits, au domicile par eux élu dans l'inscription.

Elle doit contenir sommation de prendre communication du cahier des charges (art. 33, 7e alinéa).

Il est temps, en effet, de mettre toutes les parties intéressées en demeure de fournir leurs dires et observations sur la vente qui se poursuit.

252. Il faut ajouter ici la disposition de l'art. 692, C. proc., qui est ainsi conçu : « Si parmi les créanciers inscrits se « trouve le vendeur de l'immeuble saisi, la sommation à ce « créancier portera qu'à défaut de former sa demande en réso- « lution et de la notifier au greffe avant l'adjudication, il sera « définitivement déchu, à l'égard de l'adjudicataire, du droit de « la faire prononcer. »

En effet, la procédure d'expropriation suivie à la requête de la Société est dirigée non-seulement dans son intérêt, mais aussi dans l'intérêt des autres créanciers et de l'adjudicataire. Il est donc du devoir de la Société de remplir toutes les formalités prescrites dans l'intérêt commun.

VIII. — Seconde apposition d'affiches.

253. Cette apposition doit avoir lieu, nous l'avons dit, quinze jours après la première.

Elle est faite dans les mêmes formes et aux mêmes lieux que celle-ci.

Sa date est le point de départ du délai de quinzaine à l'ex-

piration duquel peut avoir lieu l'adjudication. Il est manifeste que ce délai est un *minimum* et que l'adjudication peut avoir lieu à plus de quinze jours d'intervalle après la seconde apposition d'affiches.

IX. — Dires et contestations.

254. Le débiteur ou les créanciers inscrits appelés à intervenir dans la poursuite peuvent avoir des observations à faire sur la procédure, des moyens de nullité à proposer.

Le Code de procédure (art. 728, 729) divise sous ce rapport la poursuite d'expropriation en deux périodes: la première contient tout ce qui précède la publication de l'enchère; la seconde comprend toutes les formalités accomplies depuis cette publication jusqu'à la vente. D'après l'art. 728, toutes les nullités élevées contre les actes appartenant à la première période doivent être proposées trois jours au plus tard avant la publication de l'enchère; et d'après l'art. 729, tous les moyens de nullité élevés contre les actes postérieurs à la publication doivent être présentés au plus tard trois jours avant l'adjudication.

Sous l'empire du décret, cette distinction disparaît; la première phase, celle antérieure à la publication, est supprimée avec cette formalité elle-même. Aussi tous les dires, observations et moyens de nullité sont-ils réunis en un seul groupe, de manière qu'une seule lutte s'engage entre la Société et les parties intéressées et qu'un seul jugement règle les droits des parties.

Aux termes de l'art. 36, en effet, les dires et observations doivent être consignés sur le cahier des charges huit jours au moins avant celui de la vente. Ils contiennent constitution d'un avoué chez lequel domicile est élu de droit, le tout à peine de nullité. Un simple acte saisit le tribunal. Il est statué

comme en matière sommaire, en dernier ressort, et jamais les dires ne doivent être une cause de retard dans l'adjudication. Telles sont les prescriptions du décret.

255. Toutefois, ce que nous venons de dire ne s'applique dans le décret, comme dans la loi de 1841, qu'aux difficultés qui naissent à l'occasion des actes de la poursuite elle-même, entre les parties mises en présence et en cause par cette procédure : mais il en serait autrement de la demande en distraction de tout ou partie des objets expropriés. Cette instance amène dans la procédure des tiers inconnus et nécessite d'autres formalités. Les règles particulières à cet incident sont tracées dans les articles 725, 726 et 727 du Code de procédure civile. Ils ne sont abrogés ni formellement ni virtuellement par le décret : c'est donc à ces articles qu'il faut toujours recourir dans le cas dont il s'agit.

Le jugement qui statue sur les contestations, avons-nous dit, n'est pas susceptible d'appel. Il faut compléter cette disposition par celle de l'art. 730, qui donne le même caractère aux jugements qui statuent sur la demande en subrogation, à moins qu'elle n'ait été intentée pour collusion ou fraude, ainsi qu'à ceux qui prononcent l'adjudication soit avant, soit après la surenchère.

X. — Adjudication.

256. Quinze jours après la seconde apposition d'affiches, il est ou peut être procédé à la vente aux enchères en présence du débiteur ou lui dûment appelé. Ajoutons que la Société devra également appeler les créanciers inscrits : autrement la vente n'opérerait pas la purge au profit de l'adjudicataire.

Les formalités et les règles relatives à l'adjudication sont les mêmes que dans la procédure ordinaire. Le décret ne contient rien de particulier à cet égard. Ainsi, les art. 701, 702,

705, 706, 707, 711, 712, qui règlent la taxe des frais, la réquisition de mise en vente, l'intermédiaire exigé pour enchérir, les formes de la vente, la déclaration de command, les personnes pour lesquelles on ne peut enchérir, la forme du jugement d'adjudication, doivent recevoir leur application.

En ce qui touche les art. 703 et 704, relatifs à la remise de l'adjudication et aux nouvelles publications à faire, nous ferons remarquer qu'ils doivent se combiner avec le 3e alinéa de l'art. 37, qui, dans un cas spécial, interdit toute remise sans l'assentiment de la Société, et avec l'art. 33, qui fixe les lieux où doivent être apposées les affiches.

Enfin, l'art. 35 du décret indique les pièces qui doivent être annexées au procès-verbal d'adjudication. Ces pièces sont : le commandement, les exemplaires des journaux contenant les insertions, les procès-verbaux d'apposition d'affiches, la sommation de prendre communication du cahier des charges et d'assister à la vente.

257. On sait que, suivant les principes admis en matière d'expropriation, le saisissant, obligé de fixer une mise à prix dans le cahier des charges, se trouve être le premier enchérisseur, et que, faute d'enchères nouvelles au jour de la vente, il devient forcément adjudicataire pour le montant de la mise à prix. Rien n'est changé à ce système par le décret. L'établissement du Crédit foncier restera donc aussi adjudicataire dans la même hypothèse.

258. Le tribunal devant lequel doit se poursuivre la vente est celui de la situation des biens ou de la plus grande partie des biens.

Cependant le décret permet, lorsque l'intérêt de la vente l'exige, de déroger à ce principe. Il autorise, sous certaines conditions, la vente devant un autre tribunal, ou même en l'étude d'un notaire du canton ou de l'arrondissement dans lequel les biens sont situés.

Cette autorisation peut être accordée par le tribunal dans

le ressort duquel les poursuites ont commencé, sur requête présentée par la Société *avant la première insertion,* c'est-à-dire à une époque où la vente n'a point encore été notifiée au public.

Le jugement qui accorde cette autorisation doit être signifié au débiteur, mais il n'est pas susceptible d'appel, et le débiteur n'y peut former opposition que dans les trois jours, sauf les délais de distance (art. 33, dernier alinéa).

Le débiteur doit-il être appelé au jugement qui ordonne le renvoi ? Le décret dit seulement que ce jugement doit lui être signifié et qu'il y peut former opposition. D'un autre côté, cette faculté même de former opposition et l'interdiction d'appeler semblent supposer que le débiteur était partie dans l'instance. Il le serait nécessairement, si le même jugement fixait le jour de l'adjudication, ce qui arrivera le plus souvent.

258 *bis.* Le renvoi de la vente devant un notaire ne dessaisit pas le tribunal de la poursuite ; c'est à son greffe qu'est déposé le cahier des charges, que les dires sont consignés, qu'est portée la surenchère. Le notaire est ici délégué pour remplir les formalités de la vente et pour y procéder à raison de sa situation qui fait espérer qu'il viendra chez lui plus d'enchérisseurs, mais il ne saurait remplacer absolument le tribunal lui-même. Aussi ces sortes de délégations ne devront-elles avoir lieu que lorsque le notaire n'habitera pas à une trop grande distance. Autrement, le renvoi présenterait de sérieuses difficultés dans la pratique : il serait difficile, par exemple, de statuer sur les dires dans la huitaine qui précède l'adjudication, etc.

Il n'en serait pas ainsi dans le cas de renvoi devant un autre tribunal. La délégation serait ici entière ; c'est devant le nouveau tribunal que seraient remplies toutes les formalités de la vente, que seraient jugés les dires et que devrait être portée la surenchère.

259. Il ne faudrait pas assimiler cette vente, lorsqu'elle est

ainsi renvoyée devant notaire par le tribunal, avec celle réglée par les art. 743 et suivants du Code de procédure. Il ne s'agit pas, dans le décret, d'une conversion, d'une nouvelle espèce de vente substituée à l'expropriation forcée, par suite d'un contrat synallagmatique intervenu entre le poursuivant et la partie saisie et sanctionné par la justice; la nécessité de l'intervention du débiteur n'existe plus. C'est le tribunal qui, sur la demande de la Société, règle le mode qu'il juge le plus favorable à la vente. — Le jugement de renvoi ne change que le lieu de l'adjudication ; il n'ôte pas à la poursuite son caractère ; c'est toujours la procédure d'expropriation qui suit son cours, après comme avant l'admission de la requête.

Il résulte de là plusieurs conséquences :

1° Il n'y a pas lieu de requérir les avis de parents pour les tuteurs des mineurs poursuivis, ni de remplir les formalités particulières prescrites par les art. 958, 959 et autres du Code de procédure, relatifs aux ventes des biens de mineurs ;

2° Devant le notaire, les formalités de publicité sont les mêmes que dans le cas où l'adjudication a lieu à la barre du tribunal ;

3° Enfin, l'adjudicataire n'est plus, dans ce système, obligé, comme il l'est dans celui de la loi de 1841, lorsqu'il y a eu veritable *conversion* en vente devant notaire, de faire des *notifications* aux créanciers inscrits : car la procédure d'expropriation forcée, constamment suivie jusqu'au bout, sauf l'indication d'un autre lieu d'adjudication, a pour effet d'opérer la purge à l'égard des créanciers toujours appelés à la vente.

260. A l'occasion de l'accomplissement des formalités qui précèdent ou accompagnent la vente, il peut se présenter une question dont la solution est du plus haut intérêt : c'est celle de savoir si ces formalités sont prescrites à peine de nullité.

Pour soutenir la négative, on peut arguer du silence du

décret et se fonder sur ce principe que les nullités sont de droit rigoureux et ne peuvent se suppléer. Mais, d'un autre côté, on peut répondre que le décret a laissé subsister toutes les prescriptions du Code de procédure civile qui ne sont pas en contradiction avec les règles exceptionnelles tracées par lui. Il a simplifié, dans l'intérêt du Crédit foncier, la procédure d'expropriation ; il en a modifié et supprimé quelques actes; mais l'accomplissement régulier des actes qu'il a conservés, et qui sont regardés par lui comme plus particulièrement nécessaires pour sauvegarder les droits des créanciers et des débiteurs, doit par cela même être plus sérieusement garanti. Comprendrait-on que, faute de sanction, tous les actes essentiels, tels que le commandement, le cahier de charges, les placards, les insertions, pussent être capricieusement tronqués ou supprimés par le poursuivant, ou qu'il fût loisible à celui-ci de modifier à son gré les délais que la loi a jugés nécessaires?

L'article 715 du Code de procédure civile, qui déclare que les formalités et délais prescrits par les divers articles qu'il énumère seront observés à peine de nullité, parait donc pouvoir être invoqué. Seulement, par suite des exceptions et des modifications apportées par le décret du 28 février dans la procédure ordinaire, quelques-uns des articles cités dans l'article 715 sont devenus sans objet pour tout ou partie. L'application de l'art. 715 devrait donc être combinée avec ces modifications. Il est d'ailleurs bien évident qu'elle ne pourrait avoir lieu en dehors des cas et des actes formellement spécifiés par cet article et reproduits dans la procédure spéciale.

261. Le même principe doit faire décider que les délais de distance seront observés conformément au droit commun (art. 1033 et 725, C. proc.); que les jugements qui interviendront dans la poursuite seront rendus sur les conclusions du ministère public (art. 715), etc. En un mot, toutes les difficultés qui peuvent naître dans cette matière doivent se ré-

soudre, nous le répétons, par le droit commun, toutes les fois qu'il n'y aura pas été expressément ou implicitement dérogé par la loi spéciale.

---

§ 3. — *Des effets et des suites de l'adjudication.*

Sommaire.

262. — Etendue des droits transmis à l'acquéreur par le jugement d'adjudication. — Signification, frais, remise de la grosse.
263. — Obligations particulières imposées à l'adjudicataire au profit des Sociétés. — Paiement avant l'ordre. — Texte de l'art. 38.
264. — Cet article n'est que la reproduction de l'art. 17 du premier projet du Gouvernement. — Ses motifs.
265. — Son extension à tout acquéreur. — Loi du 10 juin 1853, art. 6.
266. — Est-il nécessaire d'insérer dans le cahier des charges les dispositions de l'art. 38 ?
267. — Cas de restitution de l'indû par la Société. — Forme de la demande. — Tribunal compétent.
268. — Restriction de l'obligation de chaque acquéreur, lorsque la vente a lieu par lots ou qu'il y a plusieurs acquéreurs coïntéressés. — Art. 39.
269. — Surenchère. — Formalités à suivre. — Art. 40.
270. — Folle enchère. — Procédure. — Art. 41.
271. — En cas de folle enchère, doit-on appliquer l'art. 734, C. proc., pour la constatation du non-acquittement des charges par l'adjudicataire ?
272. — *Quid* de l'art. 735, C. proc., relatif à la rédaction des nouveaux placards ?
273. — *Quid* du nombre des insertions et des appositions d'affiches ?
274. — *Quid* des dispositions des art. 736, 737, 738, 739 et 740, C. proc. ?

262. Le jugement d'adjudication transmet à l'adjudicataire tous les droits appartenant au débiteur sur l'immeuble. De plus, lorsqu'il y a eu purge et que la sommation prescrite par l'art. 1092, C. proc., a été faite aux anciens vendeurs, l'immeuble passe entre les mains du nouveau propriétaire à l'abri de l'exercice des hypothèques légales et des actions résolutoires.

Le jugement est signifié au débiteur, les frais de poursuites sont payés par privilége, et la grosse est remise à l'adjudicataire, sur la justification qu'il a satisfait complétement aux conditions du cahier des charges, le tout en conformité des art. 713, 714, 716 du Code de procédure civile.

263. Mais l'art. 38 du décret impose à l'acquéreur une obligation qui constitue, au profit des Sociétés de crédit foncier, l'un des priviléges les plus importants.

Cet article contient la disposition suivante :

« Dans la huitaine de la vente, l'acquéreur est tenu d'ac-
« quitter, à titre de provision, dans la caisse de la Société,
« les annuités dues.

« Après les délais de surenchère, le surplus du prix doit
« être versé à ladite caisse jusqu'à concurrence de ce qui lui
« est dû, nonobstant toutes oppositions, contestations et in-
« scriptions des créanciers de l'emprunteur, sauf néanmoins
« leur action en répétition, si la Société avait été indûment
« payée à leur préjudice. »

Ainsi la Société n'est pas obligée d'attendre la clôture ni même l'ouverture de l'ordre. D'abord elle reçoit immédiatement après le jugement d'adjudication le montant des annuités arriérées, qui peut lui être indispensable pour servir à l'échéance l'intérêt des lettres de gage. Ensuite et aussitôt que la propriété est consolidée sur la tête de l'adjudicataire, c'est-à-dire après l'expiration des délais pendant lesquels il est possible de faire une surenchère, elle touche ce qui lui reste dû en capital.

Il est bien entendu que c'est là une faculté de sa part et que toutes les fois que, dans l'intérêt de la vente, elle croira pouvoir, sans compromettre sa situation, accorder de plus longs délais à l'acquéreur, elle insérera dans le cahier des charges une clause spéciale à cet effet.

264. L'art. 38, qui accorde ce privilége aux Sociétés, n'est que la reproduction textuelle de l'art. 17 du premier projet du

Gouvernement et de l'art. 38, 6°, du projet de la commission. Voici dans quels termes M. Dumas (exposé des motifs, p. 20) expliquait les motifs de cette innovation :

« Assujettira-t-on, disait-il, la Société, avant qu'elle puisse « rien toucher, aux délais incalculables qu'entraîne souvent « la procédure d'ordre ? Pour elle, à qui il importe tant de « remplir ses engagements à jour fixe, cette nécessité serait « désastreuse. A quoi bon la lui imposer ? N'est-elle pas la « première inscrite ? Sa créance ne sera-t-elle pas à l'abri de « toutes contestations ? Et s'il devait en surgir, l'institution « n'offre-t-elle pas assez de garanties pour que les autres « créanciers ne puissent concevoir aucune crainte relative- « ment à la restitution de ce qu'elle aurait pu toucher indû- « ment ? »

Ces motifs sont également ceux donnés par M. Chégaray, dans son rapport (p. 45). « A ces divers points de vue, ajoute- « t-il en terminant, il nous a semblé qu'il n'y aurait aucun « inconvénient réel à conférer aux établissements ce privilége, « qui complète heureusement l'ensemble des garanties indis- « pensables pour leur faire obtenir au plus haut degré la con- « fiance publique, qui seule peut assurer leur succès et rendre « possibles les bienfaits que nous en espérons. »

265. Le premier projet du Gouvernement, à la fin de l'art. 17, portait ce qui suit : « Ces dispositions sont applicables à tout acquéreur soit sur saisie immobilière, soit sur aliénation volontaire. » Cet alinéa n'a pas été reproduit dans le décret. Fallait-il en conclure que l'art. 38 ne devrait recevoir son application qu'au cas de vente par expropriation ? S'il en eût été ainsi, rien n'eût été plus facile au débiteur que d'en éluder l'application en vendant son bien lorsqu'il se serait vu menacé de poursuites. Une autre question pouvait naître de l'art. 38 : en supposant qu'il ne se soit occupé que du cas d'expropriation, devait-il s'étendre même à celle suivie à la requête d'un autre créancier que la Société ? Il y avait même

raison de décider dans cette hypothèse. Néanmoins, pour trancher les doutes qui auraient pu subsister sur ces deux questions, l'on a cru utile de mettre dans la loi du 10 juin 1853 un article (art. 7) ainsi conçu : « Les dispositions de l'art. 38 « du même décret sont applicables à tout acquéreur, soit sur « aliénation volontaire, soit sur saisie immobilière. »

266. L'obligation imposée à l'adjudicataire étant écrite dans la loi, il n'est pas nécessaire de la reproduire dans le cahier des charges pour qu'il soit tenu de la remplir. Une mise en demeure n'est même pas rigoureusement indispensable, et si, dans le délai fixé par l'art. 38, il n'a pas fait les versements prescrits, la folle enchère peut être poursuivie.

267. Nous avons dit que la Société, qui aurait indûment touché, serait assujettie à l'action en répétition de la part des parties intéressées. Dans quelles formes et devant quel tribunal cette action devra-t-elle être intentée ? Aucune règle particulière n'étant ici tracée par le décret, il semblerait que la Société devrait être assignée dans les formes ordinaires devant le tribuna de son domicile. Cependant nous estimons plus volontiers que le tribunal compétent est celui devant lequel l'ordre est poursuivi et que la demande en répétition doit être formée incidemment à cet ordre. En effet, le paiement fait à la Société par l'acquéreur est une sorte de provision qui ne préjudicie pas au fond du droit. C'est dans le cours de l'ordre que vont se discuter les questions relatives à la validité de la créance, à son chiffre, à la régularité de l'inscription. Ces questions intéressent tous les créanciers inscrits, et la restitution de la somme qui avait été touchée à tort par le Crédit foncier ne me paraît pouvoir être que la conséquence du jugement qui règle définitivement l'ordre.

268. Lorsque la vente s'opère par lots ou lorsqu'il y a plusieurs acquéreurs non coïntéressés, quelle est l'étendue de l'obligation de chacun d'eux vis-à-vis de la Société ? L'art. 39 du décret a pour objet de résoudre cette difficulté. « Il décide

« que chacun d'eux n'est tenu, même hypothécairement, vis-à-« vis de la Société, que jusqu'à concurrence de son prix. »

Cette disposition a été introduite dans le décret afin de rendre la vente plus favorable, en limitant les charges de l'adjudicataire. Personne ne voudrait acheter, si l'adjudicataire devait être tenu, non-seulement de verser son prix dans un bref délai, mais aussi de payer même provisoirement le prix dû par un autre.

269. L'adjudication prononcée sur les poursuites de la Société est soumise à la surenchère, comme toute autre adjudication.

« Cette surenchère a lieu, dit l'art. 40 du décret, conformé-« ment aux articles 708 et suivants du Code de proc. civile. »

« Dans le cas de vente devant notaire, elle doit être faite au « greffe du tribunal dans l'arrondissement duquel l'adjudica-« tion a été prononcée. »

Les dispositions du droit commun sont tellement simples, en effet, qu'il n'y avait rien de mieux à faire que d'y renvoyer. Ainsi la surenchère doit être du sixième du prix principal; elle doit être faite au greffe du tribunal dans la huitaine de l'adjudication, dénoncée dans les trois jours suivants. Le second alinéa de l'art. 40 a dû être introduit pour éviter toute équivoque sur le lieu où doit être faite la surenchère lorsque la vente a été renvoyée devant notaire.

En cas de renvoi devant un autre tribunal, c'est à plus forte raison au greffe de ce tribunal que doit être faite la surenchère.

270. Si l'adjudicataire n'exécute pas les conditions qui lui sont imposées par la loi ou par le cahier des charges, l'immeuble est, comme dans le droit commun (art. 733, C. proc.), vendu à sa folle enchère.

« Lorsqu'il y a lieu à folle enchère, dit l'art. 41, il y est « procédé suivant le mode indiqué par les art. 33, 34, 35, 36 « et 37 du présent décret. »

271. On doit compléter ces dispositions par celles du Code

de procédure auxquelles il n'est pas dérogé. Ainsi, il n'est pas douteux que, conformément à l'art. 734, C. proc., si la folle enchère est poursuivie avant la délivrance du jugement d'adjudication, celui qui poursuit la folle enchère doit se faire remettre par le greffier un certificat constatant que l'adjudicataire n'a point justifié de l'acquit des conditions exigibles de l'adjudication.

Il est bien vrai que l'art. 41 du décret ne renvoie, pour la folle enchère, qu'aux art. 33, 34, 35, 36 et 37. Mais le premier de ces articles ne règle que la procédure même de poursuite de vente à partir du commandement inclusivement. Or, une formalité préalable à la poursuite d'exécution est prescrite par le droit commun, c'est la constatation du non-acquittement des charges par l'adjudicataire, lorsque l'incident s'élève avant la délivrance du jugement d'adjudication. C'est seulement après cette constatation qu'il peut être légalement établi que, suivant les termes de l'art. 41, *il y a lieu à folle enchère*. Les art. 734 et 735 du Code de procédure civile, qui règlent le mode de cette constatation, n'ont pas été abrogés par le décret dont les dispositions trouvent là leur complément naturel. Il faut donc décider que ces articles doivent recevoir leur application dans la procédure spéciale. Mais, le certificat délivré, il est évidemment inutile de faire un nouveau commandement à l'adjudicataire. Ce serait forcer le sens du renvoi à l'art. 33 que de lui donner cette extension. Par ces mots : *lorsqu'il y a lieu à folle enchère*, l'art. 41 s'en réfère au droit commun : or, il y a lieu à folle enchère lorsqu'il est constaté par le certificat du greffier que l'adjudicataire n'a pas acquitté les charges qui lui étaient imposées. Dans une procédure dont le but est de tout simplifier, il serait incompréhensible que le législateur eût voulu exiger un commandement et une transcription complétement inutiles et non prescrits par la procédure ordinaire !...

272. Ainsi encore, en ce qui concerne les nouveaux pla-

cards, bien qu'il faille se conformer aux prescriptions de l'art. 33 pour leur apposition, il est indispensable de recourir à l'art. 735, 2e alinéa, pour les énonciations nouvelles qu'ils doivent contenir. Ces énonciations sont : les nom et demeure du fol enchérisseur, le montant de l'adjudication, une mise à prix par le poursuivant et le jour auquel aura lieu sur l'ancien cahier des charges la nouvelle adjudication.

273. Quant au nombre des insertions et des affiches, en renvoyant à l'art. 33, le décret a-t-il voulu exiger le renouvellement des trois insertions et des deux appositions d'affiches? C'eût été alors indiquer pour la folle enchère des formalités plus longues que celles prescrites par le Code de procédure civile; et telle n'a pu être l'intention du législateur. Cependant, il faut le reconnaître, le renvoi à l'art. 33 est pur et simple, et le texte de la loi paraît ici en contradiction avec son esprit.

274. Enfin, pour compléter la procédure de folle enchère, il faut combiner avec les prescriptions du décret les dispositions des art. 736, 737, 738, 739 et 740 du Code de procédure civile. Parmi ces dispositions, il en est d'essentielles que le décret n'a point abrogées. Nous citerons la signification du jour de la nouvelle adjudication à l'avoué de l'adjudicataire et au débiteur (art. 736), l'impossibilité de remettre l'adjudication sans la demande du poursuivant (art. 737), la cessation des poursuites lorsque le fol enchérisseur justifie de l'acquit des conditions ou consigne une somme réglée par le président (art. 738), la contrainte par corps à raison de la différence entre le prix de l'adjudication et celui de la revente (art. 740). Il en serait de même des nullités prononcées par l'art. 739, et du renvoi qu'il fait aux dispositions du Code de procédure, relatives aux formes de l'adjudication. Mais, quant aux deuxième et troisième alinéas de ce même article concernant la manière dont sont proposés et jugés les moyens de nullité, et aux voies de recours contre les jugements, il y a été implicitement dérogé

par l'art. 36 du décret, et, comme cet article est précisément l'un de ceux auxquels renvoie l'art. 41, il devrait seul être appliqué en matière de folle enchère.

---

§ 4. — *Combinaison des règles de l'expropriation poursuivie à la requête de la Société avec les droits des tiers.*

Sommaire.

275. — Division du paragraphe. — Rapports avec les créanciers du débiteur. — Art. 37. — Rapports avec les tiers détenteurs. — Art. 42.

I. — *Rapports de la Société avec les créanciers du débiteur.*

276. — Cas où il existe une saisie pratiquée à la requête d'un autre créancier sur d'autres biens que ceux hypothéqués à la Société.
277. — Cas où la saisie porte sur ces derniers biens. — Texte et explication de l'art. 37.
278. — Détermination précise de l'époque à laquelle la Société cesse de pouvoir poursuivre la vente suivant les formalités du décret.
279. — Subrogation de la Société dans les poursuites du créancier saisissant.
280. — La Société peut-elle dans tous les cas s'opposer à la remise de l'adjudication ?
281. — *Quid*, si le tribunal prononce la remise nonobstant l'opposition de la Société ?
282. — *Quid*, si la remise est prononcée d'accord avec la Société ? — Faudra-t-il trois nouvelles insertions et deux appositions d'affiches ?

II. — *Rapports de la Société avec les tiers détenteurs.*

283. — Cas d'aliénation volontaire de l'immeuble par l'emprunteur.
284. — Droits des créanciers inscrits vis-à-vis des tiers détenteurs, d'après le Code Napoléon.
285. — Modifications à ces droits au profit des Sociétés. — Texte de l'art. 42.
286. — Explication de cet article. — Distinction à établir suivant que le tiers acquéreur effectue ou non la purge.
287. — Moyen à employer, lorsqu'il y a purge, pour éviter l'exigibilité de la dette et le remboursement anticipé.

275. La Société peut, dans l'exercice de ses poursuites, se trouver en contact avec deux classes de personnes :

Les créanciers du débiteur;

Les tiers détenteurs.

Ces rapports sont réglés par les art. 37 et 42 du décret.

I. — Rapports de la Société avec les créanciers du débiteur.

276. La Société se trouve en contact avec les créanciers du débiteur, lorsqu'au moment où elle commence ses poursuites une précédente saisie a été pratiquée à leur requête.

De deux choses l'une : ou bien cette saisie est faite sur des biens autres que ceux hypothéqués à la Société, ou bien elle frappe sur ces biens eux-mêmes.

Dans le premier cas, les deux poursuites marchent séparément et parallèlement. La poursuite de la Société ne s'applique qu'aux immeubles affectés à sa garantie. En effet, l'art. 33 s'exprime ainsi : *pour parvenir à la vente de l'immeuble hypothéqué, etc.* Sans doute, les Sociétés ont le droit, comme tous les créanciers, d'exproprier les autres biens du débiteur; mais alors elles rentrent dans le droit commun pour les formalités à remplir, comme pour la distribution du prix à provenir de la vente. Il suit de là que, dans notre hypothèse, il n'y a jamais lieu à la jonction prévue par l'art. 719, C. proc. Comment, en effet, pourrait-on faire marcher ensemble deux procédures qui exigent des formalités différentes ?

277. Mais si, lors de la transcription du commandement de la Société, il existe une saisie antérieure pratiquée à la requête d'un autre créancier *sur les biens hypothéqués au Crédit*

foncier, les deux intérêts se heurtent directement sur un terrain commun. Il y a lieu de les régler.

Tel est l'objet de l'art. 37 :

« Si, lors de la transcription du commandement, il existe « une saisie antérieure pratiquée à la requête d'un autre créan- « cier, la Société de crédit foncier peut, jusqu'au dépôt du « cahier d'enchères et après un simple acte signifié à l'avoué « poursuivant, faire procéder à la vente d'après le mode in- « diqué dans les articles précédents.

« Si la transcription du commandement n'est requise par la « Société qu'après le dépôt du cahier d'enchères, celle-ci n'a « plus que le droit de se faire subroger dans les poursuites du « créancier saisissant, conformément à l'art. 722 du Code de « procédure civile.

« Il n'est accordé, si la Société s'y oppose, aucune remise « d'adjudication.

« En cas de négligence de la part de la Société, le créancier « saisissant a le droit de reprendre ses poursuites. »

Ainsi le décret fait une distinction suivant que le cahier d'enchères est ou non déposé.

Le créancier n'a-t-il pas encore effectué ce dépôt? Alors la Société peut, après un simple acte signifié à l'avoué poursuivant, faire procéder à la vente d'après le mode indiqué dans le décret. En effet, il pourrait être trop préjudiciable pour elle d'attendre l'accomplissement des formalités et l'expiration des délais prescrits par le droit commun, et le créancier saisissant ne se plaindra certainement pas d'un mode de procéder qui doit amener plus promptement la réalisation de son gage.

Le cahier d'enchères est-il, au contraire, déposé lors de la transcription du commandement? Comme presque toutes les formalités sont alors remplies, et comme la Société elle-même ne pourrait, en continuant ses poursuites, arriver plus vite ni plus économiquement à l'adjudication, le décret lui accorde seulement le droit de se faire subroger dans les poursuites du

créancier saisissant, conformément à l'art. 721 (le décret porte, par erreur, 722) du Code de procédure civile.

278. Sur l'époque précise à laquelle la Société perd le droit de poursuivre la vente conformément au décret, la combinaison des deux premiers alinéas de l'art. 37 peut donner lieu à une question.

A-t-elle perdu ce droit lorsque le dépôt du cahier d'enchères est effectué par le saisissant après la transcription du commandement de la Société, mais avant la signification par elle à l'avoué poursuivant du simple acte prescrit par l'art. 37 ?

Les termes et l'esprit de l'art. 37 nous paraissent s'opposer à ce que la Société de crédit foncier puisse substituer sa procédure spéciale à celle du droit commun, une fois que le premier saisissant a déposé son cahier des charges.

En effet, le premier alinéa de cet article ne lui donne cette faculté que *jusqu'au dépôt et après un simple acte signifié à l'avoué*. C'est cette signification qui seule lui fait connaître la transcription et peut l'empêcher de procéder à la formalité du dépôt. Or, l'art. 37 a évidemment voulu éviter la confection d'un second cahier de charges, dont la rédaction et le dépôt deviendraient cependant nécessaires en cas de substitution de plein droit de la Société au premier saisissant. Donc, lorsque le dépôt est effectué avant la signification du simple acte, la Société n'a plus que le droit de se faire subroger dans la poursuite du créancier.

279. Toutes les fois que la Société est ainsi subrogée, elle est tenue d'observer les formalités ordinaires de la saisie immobilière. Le second alinéa de l'art. 37 ne laisse aucun doute sur ce point.

Seulement elle jouit encore alors d'un droit particulier, celui d'empêcher, par le seul fait de son opposition, toute remise d'adjudication. Telle est la disposition du troisième alinéa de l'art. 37.

280. On peut se demander si elle aurait ce droit dans tous les cas, et notamment dans celui prévu par le premier alinéa

de l'art. 37, où la vente est poursuivie à sa requête, conformément à la procédure exceptionnelle.

La question peut paraître délicate, à raison de la place qu'occupe le troisième alinéa de l'art. 37, place qui semble indiquer que la pensée d u législateur a étéd'en restreindre l'application au cas de subrogation.

Cependant remarquons que cette disposition est isolée des précédentes, qu'elle forme un alinéa distinct, et qu'elle est conçue dans des termes généraux. Les motifs qui ont fait apporter cette dérogation au droit commun paraissent les mêmes, soit que la Société poursuive la vente d'après sa procédure particulière, soit qu'elle la poursuive comme subrogée aux droits d'un créancier saisissant.

Mais, en dehors des circonstances prévues par l'art. 37, le droit de la Société d'empêcher toute remise par son opposition souffrirait beaucoup plus de difficultés.

281. Qu'arriverait-il si, nonobstant le paragraphe 3 de l'art. 37 et l'opposition de la Société, le tribunal prononçait la remise ? Le jugement serait-il susceptible d'appel?

Non : car cette difficulté naîtra certainement de l'un des dires consignés sur le cahier des charges, et, dans ce cas, aux termes de l'art. 36 du décret, le tribunal statue en dernier ressort.

Seulement le recours en cassation serait ouvert, s'il y avait violation de la loi.

282. Mais il peut arriver que, la Société ne s'y opposant pas, la remise soit régulièrement prononcée. Faudra-t-il faire alors trois nouvelles insertions et deux appositions de placards ? Nous ne le croyons pas, surtout alors que, du consentement des parties, le jour de l'adjudication sera trop rapproché pour permettre deux appositions d'affiches à quinze jours d'intervalle. Le décret ne pose point de règle pour cette hypothèse. Il faudrait donc appliquer les art. 703 et 704, C proc., c'est-à-dire, indiquer l'adjudication au moins à quinze

jours, au plus à soixante jours, et l'annoncer au moins huit jours à l'avance par une insertion conforme à l'art. 696, C. proc., et par des placards apposés dans les lieux désignés par l'art. 33 du décret.

II. — Rapports de la Société avec les tiers détenteurs.

283. Supposons maintenant que le débiteur aliène l'immeuble hypothéqué à la Société, et qu'il vienne à manquer à ses engagements.

C'est le cas pour la Société d'exercer ses droits contre le tiers détenteur.

Quelle est alors leur situation respective?

284. D'après le chapitre vi du titre *des Privilèges et Hypothèques* (art. 2166 et suiv., C. Nap.), les créanciers inscrits suivent l'immeuble en quelques mains qu'il passe, pour être colloqués et payés suivant l'ordre de leurs créances ou *inscriptions* (art. 2166). Mais les acquéreurs de biens hypothéqués peuvent se placer dans deux situations différentes vis-à-vis des créanciers, suivant qu'ils remplissent ou non les formalités de la purge.

S'ils ne purgent pas, ils demeurent, par l'effet seul des inscriptions, obligés, comme détenteurs, à toutes les dettes hypothécaires, et jouissent des termes et délais accordés au débiteur originaire. Ils doivent alors, ou payer les intérêts et capitaux exigibles, à quelque somme qu'ils puissent monter, ou délaisser l'immeuble hypothéqué sans aucune réserve (art. 2167 et 2168, C. Nap.). Faute par eux de satisfaire à l'une de ces obligations, chaque créancier peut faire vendre sur eux l'immeuble hypothéqué. Il ne le peut cependant que trente jours après sommation faite aux tiers détenteurs de payer la dette exigible ou de délaisser le bien (art. 2169, C. Nap.).

Si les tiers acquéreurs purgent au moyen de la transcription

et de la notification prescrites par les art. 2181 et 2183, C. Nap., toutes les dettes deviennent exigibles, et ils sont tenus de les acquitter sur-le-champ, mais seulement jusqu'à concurrence de leur prix (art. 2184). Dans ce cas, les créanciers ne peuvent plus les exproprier. Ils ont seulement deux droits : 1° celui de surenchérir (art. 2185), ce qui amène la revente sur enchères suivant les formes établies pour les expropriations forcées (art. 2187) ; 2° celui d'être colloqués dans l'ordre qui doit s'ouvrir sur le prix tel qu'il a été fixé dans le contrat primitif, s'il n'y a pas eu surenchère (art. 2186), ou, dans le cas contraire, tel qu'il est résulté de la revente par adjudication.

285. Examinons maintenant quelle dérogation l'art. 42 du décret a apportée au droit commun, au profit des Sociétés de crédit foncier.

Cet article est ainsi conçu :

« Tous les droits énumérés dans le présent chapitre peuvent « être exercés contre les tiers détenteurs, après dénonciation « du commandement fait au débiteur.

« Les poursuites commencées contre le débiteur sont vala- « blement continuées contre lui, jusqu'à ce que les tiers aux- « quels il aurait aliéné les immeubles hypothéqués se soient « fait connaître à la Société. Dans ce cas, les poursuites sont « continuées contre les tiers détenteurs sur les derniers erre- « ments, quinze jours après la mise en demeure.

286. Cet article suppose le cas où l'emprunteur, pendant la durée du contrat d'annuités, aliénerait volontairement l'immeuble hypothéqué et où la Société aurait des poursuites à exercer.

Dans cette hypothèse, la situation de la Société reste absolument la même tant que l'acquéreur ne lui a pas fait connaître ses droits. Soit qu'elle ait commencé ses poursuites contre son débiteur au moment de l'aliénation, soit qu'elle ne les ait pas commencées, elle les exerce ou continue de les exercer

contre lui. Pour elle la mutation n'existe pas avant qu'elle ne se soit révélée.

Mais, lorsque le tiers détenteur s'est fait connaître, de deux choses l'une : ou il remplit les formalités de la purge, ou bien il s'en abstient.

S'il ne purge pas, il est tenu, comme le débiteur principal et conformément aux règles de la loi générale, d'exécuter le contrat d'annuités, à moins qu'il ne préfère délaisser l'immeuble. A défaut par lui d'accomplir cette obligation, la Société jouit, pour l'y contraindre, de toutes les voies d'exécution qu'elle possède contre l'emprunteur. En d'autres termes, elle peut mettre le séquestre sur l'immeuble hypothéqué, en poursuivre la vente en conformité de l'art. 33 et suiv. du décret, sans qu'il puisse être accordé aucun délai par le juge au tiers acquéreur (art. 26), ni que le paiement puisse être arrêté entre ses mains par aucune opposition (art. 27) ; enfin les annuités non payées à l'échéance produisent contre lui intérêt de plein droit.

C'est là une première différence entre la situation de la Société de crédit foncier et celle d'un créancier ordinaire. Il est encore d'autres points de dissemblance. Ainsi, tandis que celui-ci ne peut poursuivre le tiers détenteur qu'un mois après la sommation faite à ce dernier et le commandement signifié au débiteur, la Société a le droit de commencer les siennes immédiatement après la dénonciation à l'acquéreur du commandement fait à l'emprunteur. Ce n'est pas tout : si les poursuites de la Société ont été commencées avant la connaissance qui lui a été donnée de l'aliénation, il lui suffit de signifier une mise en demeure au tiers détenteur pour pouvoir, après quinze jours écoulés sans paiement, les continuer sur les derniers errements.

Le tiers détenteur qui n'a pas purgé n'a qu'un moyen, s'il ne veut pas payer les annuités, d'éviter l'effet des poursuites : ce moyen, nous l'avons dit, c'est le délaissement.

Si, au contraire, l'acquéreur de l'immeuble, par la trans-

cription et la notification de son contrat, a rempli les formalités de la purge, la situation est différente.

La dette entière devient exigible, et la Société n'a plus que le droit de surenchérir si ses statuts le lui permettent (1), ou de toucher immédiatement le montant de ce qui lui reste dû sans attendre sa collocation dans l'ordre (art. 38 du décret). C'est seulement dans le cas où le tiers détenteur ne lui aurait pas payé, *dans la huitaine de l'aliénation*, les annuités échues, ou bien, après les délais de surenchère, le montant intégral de sa créance, qu'elle pourrait commencer ou continuer contre lui des poursuites, en observant les règles qui viennent d'être exposées. La dispense de mise en demeure, dont nous avons parlé précédemment, ne pourrait être invoquée que lorsqu'il s'agit d'une vente sur expropriation forcée et qu'il y a lieu à folle enchère.

287. Il résulterait de l'application de la règle posée dans l'art. 2184, C. Nap., que l'aliénation volontaire de l'immeuble par l'emprunteur amènerait toujours, si la purge était effectuée, la rupture du contrat d'annuités et le remboursement par anticipation. Ce résultat, qui se produirait fréquemment à raison de la durée du contrat, serait une cause de préjudice pour les Sociétés : car il leur ferait perdre, pour le temps restant à courir, la somme annuellement affectée aux frais d'administration. Aussi les statuts du *Crédit foncier de France* ont-ils pourvu à cet inconvénient au moyen d'une stipulation ainsi conçue : « En cas

(1) Les statuts des Sociétés autorisées leur accordent le droit de se rendre adjudicataires pour assurer le recouvrement de leurs créances, pourvu que la somme n'excède pas de plus du quart le montant de la créance en principal, intérêts et accessoires (Statuts du *Crédit foncier de France*, art. 35). — La faculté de surenchérir devrait nécessairement être limitée dans le sens de cet article.

« d'aliénation de l'immeuble hypothéqué à la compagnie, le « débiteur doit substituer le nouveau propriétaire dans ses « obligations vis-à-vis de la Société. »

Ainsi l'acquéreur, en s'obligeant par son contrat à exécuter les engagements pris par son vendeur de la manière dont celui-ci en est tenu, n'est plus astreint, même après la purge, de payer à la Société autre chose que les annuités échues et successivement celles à écheoir aux époques d'exigibilité de chacune d'elles.

Mais il est bien clair que l'effet de cette clause particulière ne s'étendrait pas aux autres créanciers. L'acquéreur, en leur notifiant son contrat, devrait donc leur déclarer qu'il est prêt à verser le montant de son prix, sauf la déduction des sommes restant dues à la Société. On connaîtrait ces sommes en se reportant au tableau d'amortissement.

288. Lorsque la propriété de l'immeuble hypothéqué se transmet, non par aliénation volontaire, mais par succession, l'art. 42 ne peut être invoqué. Les héritiers de l'emprunteur décédé ne sont pas des tiers détenteurs, et, si la Société peut exercer contre eux tous les droits énumérés dans le chapitre 2 du titre IV du décret, ce n'est pas en vertu de l'art. 42, c'est en vertu des principes généraux qui déclarent l'héritier hypothécairement tenu pour le tout des dettes du défunt, et qui rendent les titres exécutoires contre celui-ci pareillement exécutoires contre l'héritier, huit jours après la signification qui lui en a été faite (art. 873 et 877, C. Nap.).

Sans doute, tant que les héritiers ne se seraient pas fait connaître, la Société pourrait valablement continuer ses poursuites contre le défunt (Cass., 23 ventôse an XI). Mais, lorsqu'ils se seront révélés à elles avant que la procédure ne soit en état et avant l'expiration des délais qui leur sont accordés pour faire inventaire et délibérer (3 mois et 40 jours à compter de l'ouverture de la succession, art. 795), elle ne pourra les forcer à prendre qualité, ni obtenir contre eux aucune condamnation.

289. C'est aussi d'après les principes généraux du droit qu'il faut décider les questions qui peuvent se présenter, lorsque, pendant les poursuites, le débiteur tombe en faillite, ou lorsqu'il s'opère en lui un changement de qualité : tel serait le cas d'un majeur qui serait frappé d'interdiction ou d'une femme qui contracterait mariage. Le syndic de la faillite, le tuteur, la femme mariée et son mari ne peuvent être assimilés à des tiers détenteurs. La Société pourra exercer contre eux les droits qui lui sont accordés par le chapitre IV du décret; mais, si la cause n'est pas en état lorsque le changement de qualité lui aura été notifié, elle devra se conformer aux prescriptions des art. 344 et suiv. du Code de procédure.

290. Tels sont les moyens d'exécution particuliers que le législateur a jugé indispensable de mettre entre les mains des Sociétés de crédit foncier. Ces droits, dont la concession ne se justifie que par des motifs de haute nécessité, sont entièrement personnels à ces établissements. Il leur est interdit de les transmettre à des tiers qu'ils subrogeraient dans leurs créances. Ces tiers pourraient bien profiter des droits acquis par l'effet de la purge au moment de la subrogation à eux consentie, mais, pour le recouvrement de la créance cédée, ils devraient se conformer aux principes généraux de la législation.

TITRE V.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

291. — Division de ce titre.

291. Le titre V contient des dispositions générales qui échappaient à la classification des titres précédents.

Ces dispositions, comme toutes celles contenues dans le décret, ont un double objet; les unes tendent à prémunir les Sociétés contre les dangers qu'elles peuvent courir, en les soumettant à un contrôle et à certaines prescriptions destinées à les empêcher de s'écarter du but de leur institution.

Les autres tendent à assurer leur succès, en leur accordant certains droits particuliers de nature à favoriser le placement des lettres de gage, la conservation de l'hypothèque et la diminution des frais du prêt.

Les premières sont relatives :

1° A la surveillance du Gouvernement (art. 43, 49, 1°);

2° A la publicité périodique de la situation financière des Sociétés (art. 49, 2°);

3° A l'interdiction de faire d'autres opérations que celles prévues par le décret (art. 44);

4° A l'obligation d'insérer certaines énonciations dans les statuts (art. 48).

Les secondes sont :

1° La faculté accordée aux Sociétés de déposer leurs fonds libres au Trésor (art. 45);

2° L'indication des lettres de gage comme emploi légal des fonds des incapables, des communes, des établissements publics ou d'utilité publique (art. 46) ;

3° La dispense, pendant la durée du prêt, du renouvellement des inscriptions hypothécaires prises au profit des Sociétés (art. 47) ;

4° Le tarif particulier des honoraires dus aux officiers publics appelés à concourir aux divers actes auxquels peut donner lieu l'établissement des Sociétés de crédit foncier (art. 49).

SECTION Ire.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES A LA SURVEILLANCE DES SOCIÉTÉS, AUX OPÉRATIONS QUI LEUR SONT INTERDITES ET AUX CLAUSES A INSÉRER DANS LES STATUTS.

Sommaire.

§ 1. — *Surveillance du Gouvernement.*

292. — Caractère de la surveillance du Gouvernement.
293. — Mode de surveillance. — Décret du 18 octobre 1852. — Commissaires spéciaux. — Inspecteurs des finances. — Commission permanente.
294. — Attributions des commissaires.
295. — Attributions des inspecteurs des finances.
296. — Attributions de la commission.
297. — Mesures que peut prendre l'autorité en cas de contravention ou d'abus commis par les Sociétés.

§ 2. — *Publicité périodique des états de situation et des opérations sociales.*

298. — But de cette publicité. — Art. 9 du décret du 18 octobre 1852.

§ 3. — *Interdiction de toutes opérations autres que celles prévues par le décret.*

299. — Explication de l'art. 44 du décret. — Son étendue. — Ses limites.
300. — On doit considérer comme prévues par le décret les opérations qui se rattachent implicitement à l'accomplissement de l'œuvre des Sociétés.

§ 4. — *Obligation d'insérer certaines énonciations dans les statuts.*

301. — Objet de l'art. 48. — Commentaire de cet article. — Exécution qu'il a reçue.

Dispositions des statuts autorisés relativement :

1° Au mode d'estimation des biens ;
2° Aux immeubles sur lesquels on peut prêter ;
3° Au *maximum* des prêts qui peuvent être faits au même emprunteur ;
4° Aux tarifs d'annuités ;
5° Au mode et aux conditions des remboursements anticipés ;
6° A l'intervalle qui doit exister entre les époques de paiement des annuités et celles de paiement des intérêts ;

7° Au mode d'émission, de rachat, de remboursement et d'annulation des lettres de gage;
8° A la constitution d'un fonds de garantie et de réserve;
9° A la dissolution et à la liquidation des Sociétés;
10° Aux garanties à exiger des directeurs, administrateurs et employés, et à leur mode de nomination.

§ 1. — *Surveillance du Gouvernement.*
(Art. 43, 49, 1°.)

292. Le Gouvernement ne se charge, ni de la direction, ni de l'administration des Sociétés de crédit foncier. Mais il les prend sous sa tutelle : il les soumet à un contrôle, à une surveillance indispensables pour garantir à tous qu'elles ne s'écartent pas des règles qui leur sont prescrites.

Ce contrôle s'exerce d'abord sur les statuts qui doivent être, en vertu de l'art. 1er, autorisés par décret du chef de l'Etat, le conseil d'Etat entendu.

Il s'exerce ensuite sur le choix des directeurs, qui est soumis, dit l'art. 43, à l'approbation du ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce. Aujourd'hui cette attribution appartient au ministre de l'agriculture, du commerce et des travaux publics.

Enfin, après l'autorisation et la constitution des Sociétés, elles sont placées, quant à leur gestion et à leur comptabilité, sous la double surveillance du ministre de l'agriculture, du commerce et des travaux publics, et du ministre des finances (art. 43).

293. Le mode suivant lequel doit être exercée cette surveillance a été déterminé (conformément à l'art. 49, 1°) par le règlement d'administration publique du 18 octobre 1852.

Il consiste :

1° Dans la présence auprès des Sociétés de commissaires nommés par M. le ministre de l'agriculture, du commerce et des travaux publics (art. 1er du décret du 18 octobre 1852);

2° Dans la vérification des inspecteurs des finances (art. 4 du même décret),

3° Dans la création d'une commission permanente composée de huit membres, dont quatre nommés par M. le ministre de l'agriculture, du commerce et des travaux publics, et quatre nommés par M. le ministre des finances (art. 5 du même décret).

294. Les commissaires sont chargés, aux termes de l'article 2, de veiller à l'exécution des lois, statuts et règlements. Ils veillent notamment à ce que les Sociétés ne fassent pas d'autres opérations que celles qui leur sont permises, à ce qu'elles ne prêtent que sur première hypothèque, à ce qu'elles n'émettent pas d'obligations excédant le montant des engagements hypothécaires, à ce qu'il soit procédé à l'annulation des lettres de gage au prorata des remboursements. Leur attention doit se porter également sur la situation financière de la Société, sur le montant du fonds de garantie dans la proportion voulue, sur la composition des assemblées générales, sur la régularité des convocations et des délibérations, etc.

Pour remplir cette mission, le commissaire, dit le même article, « prend connaissance, aussi souvent qu'il le juge utile, « de tous les livres, registres et documents qui lui paraissent « propres à éclairer sa surveillance.

« Il peut se faire représenter les fonds en caisse et les va- « leurs de toute nature.

« Il a le droit d'assister aux séances de l'assemblée générale « afin d'y faire telles observations qu'il jugera nécessaires, et « d'en requérir l'inscription au procès-verbal. »

L'un des plus efficaces moyens d'action qui aient été mis à la disposition des commissaires est le *visa* des lettres de gage. Cette attribution, dont nous avons expliqué l'objet (voy. *suprà*, n° 20), leur a été donnée par le décret du 31 décembre 1852. C'est la meilleure garantie que puisse avoir le public qu'il n'a

point été commis d'infraction aux conditions générales concernant la réalisation des prêts et l'émission des obligations.

La surveillance des commissaires fait naître plusieurs obligations particulières pour les Sociétés.

Ainsi, les Sociétés doivent avertir les commissaires de toutes les circonstances entraînant annulation de lettres de gage. Les titres annulés sont détruits en leur présence, et il est dressé procès-verbal de cette opération (art. 2).

Enfin, les commissaires rendent compte, au moins tous les trois mois, au ministre, des résultats de leur surveillance.

295. Les inspecteurs des finances ont les mêmes attributions que les commissaires. Seulement, ils ne sont pas placés d'une manière permanente auprès des Sociétés. Ils doivent, dans leurs tournées, porter « leurs investigations sur la gestion et « la comptabilité de ces établissements. Ils se font représenter « les livres, registres et documents. Ils vérifient la régularité « des écritures, l'exactitude de la caisse et du portefeuille.

« Ils rendent compte de leur vérification et adressent leurs « avis et propositions au ministre des finances. Ce dernier « communique leurs rapports au ministre de l'intérieur (au- « jourd'hui, au ministre de l'agriculture et du commerce), qui « statue (art. 4). »

296. La commission spéciale a pour mission de « donner « son avis sur toutes les questions qui lui seront soumises re- « lativement à la gestion et à la surveillance des Sociétés de « crédit foncier.

« Cette commission est présidée par le ministre de l'inté- « rieur (aujourd'hui, par le ministre de l'agriculture et du « commerce), ou par son délégué.

« Les fonctions de membre de la commission sont incompa- « tibles avec celles de commissaire du Gouvernement et de « directeur, administrateur ou censeur d'une Société de crédit « foncier (art. 5). »

Les communications des commissaires du Gouvernement et

celles des inspecteurs des finances sont mises sous les yeux de la commission.

Tous les ans, elle adresse au ministre un rapport détaillé sur les opérations de chacune des Sociétés, et un rapport général sur la situation comparée des différents établissements (art. 6).

297. Si une Société contrevient aux lois, statuts et règlements, ou si elle abuse des droits qui lui sont attribués, le ministre a le droit de prendre diverses mesures.

Il peut se borner à lui faire des observations ; il peut aussi provoquer le retrait immédiat de l'autorisation, retrait qui est prononcé par un décret rendu dans la forme des règlements d'administration publique. Jusqu'à cette décision, le ministre peut interdire à la Société de faire aucune opération nouvelle (art. 7).

Dans tous les cas, les observations ou décisions de l'administration supérieure sont transcrites sur un registre spécial, coté, parafé et visé par première et dernière feuille, et mis à la disposition des actionnaires, des porteurs de lettres de gage et des emprunteurs. Si la transcription n'est pas faite immédiatement par la Société, le commissaire du Gouvernement la fait lui-même.

§ 2. — *Publicité périodique des états de situation et des opérations sociales.*

(Art. 49, 2°.)

298. Cette publicité, dont le principe est posé dans l'art. 49, 2°, a pour but de donner au public la mesure exacte de la confiance qu'il doit avoir dans les Sociétés.

Pour l'exécution de cette prescription, l'art. 9 du règlement d'administration publique ordonne aux Sociétés « de remettre

« tous les six mois, en suivant le modèle indiqué par l'administration, un extrait de leur état de situation aux ministres de l'intérieur et des finances, ainsi qu'aux préfets des départements, aux chambres de commerce et d'agriculture et aux greffes des tribunaux compris dans leurs circonscriptions. »

§ 3. — *Interdiction de toutes opérations autres que celles prévues par le décret.*

(Art. 44.)

299. Les opérations prévues par le décret consistent, on le sait :

1° A prêter sur hypothèque aux propriétaires d'immeubles des sommes remboursables par les emprunteurs au moyen d'annuités comprenant les intérêts, l'amortissement, ainsi que les frais d'administration ;

2° A créer, pour une valeur égale à celle des engagements hypothécaires souscrits, des obligations produisant un intérêt annuel, remboursables chaque année au prorata des sommes affectées à l'amortissement.

Il suit de là que les Sociétés ne pourraient changer leur mode de prêt, stipuler que le capital avancé leur sera remboursé en une seule fois (1), émettre d'autres titres que des lettres de gage, créer des billets au porteur, s'immiscer dans des spéculations, dans des entreprises industrielles. En

---

(1) C'est par une exception faite en sa faveur que le *Crédit foncier de France* peut appliquer, avec l'autorisation du Gouvernement, *tout autre système* ayant pour objet de faciliter les prêts sur immeuble et la libération des débiteurs. Cette exception a été consacrée en vertu d'un décret émané, comme celui du 28 février, du chef de l'Etat exerçant le *pouvoir législatif.*

un mot, elles ne jouissent des avantages qui leur sont accordés par le décret qu'à la condition de ne faire aucune opération étrangère à la mission d'utilité publique qui leur est confiée.

300. Mais, parmi les opérations qu'elles peuvent faire et que l'on doit considérer comme *prévues* par le décret, il faut nécessairement placer toutes celles qui ont trait à l'accomplissement de cette mission elle-même. Ainsi, les statuts des Sociétés actuellement autorisées leur permettent de négocier leurs lettres de gage, de recevoir en dépôt, sans intérêts, les sommes destinées à être converties en obligations foncières (voy. les *Statuts de Paris, Nevers et Marseille*), « de faire tous traités, « transactions, compromis, retraits de fonds, transferts de « rentes sur l'État et autres valeurs, emprunts sur dépôts « d'obligations foncières, achats d'objets mobiliers, de créan- « ces et autres droits incorporels pour le recouvrement des « créances de la Société, cessions des mêmes droits, avec ou « sans garantie, désistements d'hypothèque, abandons de tous « droits réels ou personnels, mainlevées d'oppositions ou « d'inscriptions hypothécaires avec ou sans paiement, « achats de biens immeubles pour y établir le siége de la So- « ciété, acquisitions par adjudication de biens immobiliers « pour assurer le recouvrement des créances de la Société, « à la condition que le prix de l'adjudication n'excède « pas de plus du quart le montant de ce qui est dû à la « caisse sociale, ventes ou échanges des mêmes biens à « l'amiable ou aux enchères, pourvu qu'en cas d'échange la « soulte à payer par la compagnie n'excède pas de plus du « quart la valeur de l'immeuble échangé (art. 36, *Stat. de* « *Paris.* »

Toutes ces opérations sont évidemment indispensables à la bonne administration des Sociétés et rentrent implicitement dans leur objet. On peut donc dire qu'elles sont prévues par le décret, et c'est avec juste raison que le Gouvernement

a approuvé les statuts qui donnaient aux conseils d'administration des Sociétés autorisées le pouvoir de les faire.

§ 4. — *Obligation d'insérer certaines énonciations dans les statuts.* (Art. 48.)

301. Le décret laisse aux Sociétés la faculté de rédiger leurs statuts sur les bases qui leur paraissent le mieux appropriées à la circonscription dans laquelle elles doivent fonctionner.

Cependant, pour qu'il ne leur soit pas possible, même avec l'autorisation du Gouvernement, de déroger aux conditions générales dans lesquelles il a voulu les placer, il limite cette liberté en indiquant certaines dispositions que les statuts doivent nécessairement contenir.

Nous nous bornerons à rapporter ici ces dispositions et à montrer de quelle manière il y a été satisfait par les statuts des Sociétés autorisées.

L'art. 48 porte que les statuts doivent principalement indiquer :

1° *Le mode suivant lequel il doit être procédé à l'estimation de la valeur de la propriété.*

M. Chégaray, dans son rapport, expose les motifs de cette disposition qui était comprise dans l'art. 52 du projet de la commission :

« Une règle fixe à cet égard, dit-il, serait on ne peut plus « précieuse, sans doute, pour simplifier les opérations des éta- « blissements et leurs rapports avec les particuliers qui em- « pruntent et les acquéreurs des lettres de gage : mais la loi « n'aurait pu trouver cette règle uniforme que dans les éva- « luations cadastrales, et dans une certaine capitalisation du « revenu qui sert de base à l'assiette de la contribution directe.

« Or, le rapport entre le revenu cadastral et le revenu réel, « entre le revenu réel et la contribution, varie d'un départe- « ment à l'autre dans une proportion souvent excessive. La « loi n'aurait pu que chercher une moyenne : cette moyenne, « vraie pour l'ensemble, se trouverait fausse en plus ou en « moins pour la plupart des cas spéciaux auxquels il faudrait « l'appliquer dans la pratique. Il est donc indispensable de « s'en remettre aux statuts, etc. »

Nous devons néanmoins faire remarquer que, jusqu'à ce moment, les Sociétés dont les statuts ont été approuvés contiennent un mode uniforme d'évaluation, c'est celui indiqué par les art. 81, 82 et 83 des statuts du *Crédit foncier de France.* Voici comment il y est procédé : on exige du propriétaire qui veut contracter un emprunt, entre autres pièces, la copie certifiée de la matrice cadastrale, les baux ou l'état des locations, s'il en existe, la déclaration signée par lui des revenus et des charges, la cote des contributions. Après examen de ces documents, le conseil d'administration fait procéder, s'il y a lieu, à une estimation de l'immeuble. L'évaluation est faite sur la double base du revenu net et du prix vénal (1).

On voit que le conseil d'administration a une très-grande latitude pour faire l'estimation du bien offert en garantie.

2° *La nature des propriétés qui ne peuvent être admises comme gage hypothécaire, et le* minimum *du prêt qui peut être fait sur chaque nature de propriété.*

Il y a, en effet, des propriétés sur lesquelles il serait dangereux de prêter ; il y en a d'autres sur lesquelles il est prudent de prêter des sommes inférieures à la moitié de leur valeur.

---

(1) *Voir* l'instruction détaillée donnée par le *Crédit foncier de France* à ses agents, 2e partie.

Nous avons dit, *suprà*, n° 58, comment il avait été satisfait à cette prescription par les art. 65, 66 et 67 des statuts du *Crédit foncier de France.*

La dernière partie de l'alinéa portant : *et le* minimum *du prêt qui peut être fait sur chaque nature de propriété,* demande un mot d'explication. La pensée du législateur était que chaque prêt ne pût être inférieur à une certaine somme, afin que les frais d'expropriation ne pussent jamais compromettre une portion de la créance. Dans la rédaction primitive de l'art. 7 du décret, le *minimum* du prêt était fixé à 500 fr. Mais, dans la discussion, cette détermination ainsi faite d'une manière générale et inflexible pour tous les pays a paru présenter quelques inconvénients. Aussi a-t-on jugé convenable de renvoyer aux statuts la fixation de ce *minimum*. La dernière partie de notre alinéa n'est que la reproduction de ce renvoi. Les statuts autorisés jusqu'à ce moment indiquent pour *minimum* du prêt la somme de 300 fr.

3° *Le* maximum *des prêts qui peuvent être faits au même emprunteur.*

Ce *maximum* est de 1,000,000 de fr. pour la Société de Paris (art. 68 des statuts), de 500,000 fr. pour la Société de Nevere et de 300,000 fr. pour celle de Marseille.

4° *Les tarifs pour le calcul des annuités.*

Il est essentiel, en effet, que chaque Société soumette ses tarifs en même temps que ses statuts à l'approbation du Gouvernement, afin que l'exactitude en soit contrôlée, et que la Société ne puisse pas par la suite changer à son gré les conditions du prêt.

(*Voir*, dans la seconde partie de cet ouvrage, les tarifs adoptés par le *Crédit foncier de France ; —voir* aussi les tarifs et les tableaux publiés par M. Thibault.)

5° *Le mode et les conditions des remboursements anticipés.*

Cette prescription est également dans l'intérêt de l'emprunteur, afin qu'il ne soit pas, s'il veut se libérer par anticipation, à la discrétion de la Société.

Nous avons donné précédemment sur le mode, les conditions et les effets des remboursements anticipés, des détails auxquels nous renvoyons le lecteur (Voir *suprà*, titre II, section II, nos 93 et suiv.).

6° *L'intervalle à établir entre le paiement des annuités par les emprunteurs et le paiement des intérêts du capital par la Société.*

C'est là un principe de prudence que le législateur a jugé utile d'imposer aux Sociétés. Il ne faut pas que le moindre retard du débiteur les mette dans la nécessité de le poursuivre rigoureusement pour être elles-mêmes en mesure de remplir leurs engagements avec exactitude.

Aux termes des art. 72 et 90 des statuts du *Crédit foncier de France*, cet intervalle est de trois mois, et la Compagnie, au moment du prêt, retient sur le capital l'intérêt applicable au temps à courir jusqu'à la première échéance semestrielle.

Les autres Sociétés ont adopté la même mesure.

7° *Le mode d'émission et de rachat et le mode de remboursement des lettres de gage avec ou sans prime, ainsi que le mode d'annulation des lettres de gage remboursées.*

On peut voir ci-dessus (tit. III, sect. II, nos 118 et suiv., et section III, nos 126 et suiv.), l'explication de tout ce mécanisme tel qu'il est formulé dans les statuts des Sociétés autorisées (1).

---

(1) *Voir* aussi les art. 87, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100 et 101 des statuts du *Crédit foncier de France*, 2e partie.

8° ***La constitution d'un fonds de garantie ou d'un fonds de réserve.***

On entend par *fonds de garantie* un capital destiné à assurer l'exécution de tous les engagements de la Société. On entend par *fonds de réserve* un capital qui se forme, en général, au moyen de certains prélèvements ou de certains bénéfices, et qui a pour objet de parer aux éventualités, aux pertes imprévues. Les Sociétés de prêteurs ont toujours un fonds de garantie. Ce fonds est le capital social fourni par les actionnaires. Elles peuvent, en outre, à mesure qu'elles fonctionnent, se composer un fonds de réserve.

Les Sociétés d'emprunteurs, qui ne s'organisent point avec un capital primitif, ne peuvent avoir qu'un fonds de réserve.

La nécessité d'un fonds de garantie ou d'un fonds de réserve est évidente. Sans cette précaution, le moindre retard des débiteurs, le moindre accident occasionnant des pertes imprévues suspendrait le cours des paiements de la caisse sociale et déprécierait ses titres. Aussi l'un ou l'autre de ces fonds existe dans toutes les Sociétés qui fonctionnent à l'étranger.

Le projet primitif du Gouvernement fixait le *minimum* de ce fonds au montant d'une année d'intérêt des obligations émises (art. 126). Le décret du 28 février n'a pas reproduit cette disposition. Il laisse à cet égard une entière latitude aux Sociétés sous le contrôle du Gouvernement.

Le *Crédit foncier de France*, société de prêteurs, possède un fonds de garantie, et s'est engagé à former également un fonds de réserve. Son fonds de garantie consiste dans son capital social de 60,000,000 de fr. en actions. Son fonds de réserve doit se composer de l'accumulation des sommes produites par un prélèvement annuel opéré sur les bénéfices, et dont l'importance est fixée par le conseil d'dministration (art. 105).

Dans les Sociétés d'emprunteurs qui ne font point de bénéfices, le fonds de réserve doit se composer autrement. Les So-

ciétés allemandes le forment principalement à l'aide de retenues exercées par l'emprunteur au moment du prêt. Nous avons donné, *suprà*, n° 86, quelques détails sur ces retenues.

9° *Les cas où il y aura lieu à la dissolution de la Société ainsi que les formes et conditions de la liquidation.*

Cette disposition est développée dans le décret du 18 octobre 1852 (art. 8), et dans les statuts du *Crédit foncier de France* (art. 107 et 108). Voir ces articles, *suprà*, n° 140.

10° *Les cautionnements et autres garanties à exiger des directeurs, administrateurs et employés de la Société, ainsi que le mode de leur nomination.*

Dans toute entreprise où la gestion d'intérêts considérables est confiée aux mains de quelques individus, la prudence commande d'exiger d'eux des garanties. Pour les établissements de crédit foncier surtout, il est essentiel d'observer cette règle. Mais il suffisait à la loi de la poser en principe. La nature de la garantie, son importance, doivent être appréciées suivant la nature et l'importance des Sociétés elles-mêmes. S'agit-il de Sociétés de prêteurs? La garantie consistera, par exemple, dans la souscription d'un certain nombre d'actions inaliénables. Le *Crédit foncier de France* exige que son directeur soit propriétaire de cent actions, et chacun de ses administrateurs de cinquante actions, qui doivent demeurer déposées dans la caisse sociale pendant la durée de leurs fonctions (1). S'agit-il d'une Société d'emprunteurs? On pourra

(1) Dans la Société de Marseille, le nombre des actions est de cinquante pour le directeur et de vingt pour chaque administrateur. Dans celle de Nevers, il est de vingt pour le directeur et de dix pour chaque administrateur. La Société de Marseille exige, en outre, que le sous-directeur soit propriétaire de vingt actions, et le caissier de quarante (art. 44).

exiger, par exemple, le dépôt d'une certaine somme affectée à l'acquisition de lettres de gage qui devront rester à titre de remboursement entre les mains de la Société.

Quant au mode de nomination des directeurs, administrateurs et employés, les statuts du *Crédit foncier de France* y pourvoient de la manière suivante. Le directeur est nommé par le conseil d'administration, sauf l'approbation du ministre de l'intérieur. Le conseil d'administration est élu par l'assemblée générale et renouvelable par fraction chaque année. Il nomme et révoque, sur la proposition du directeur, les agents et employés (art. 26, 36 39); seulement, par exception, le premier directeur et le premier conseil sont nommés dans les statuts. C'est là une mesure digne d'être encouragée, puisqu'elle a pour effet de soumettre au contrôle du Gouvernement, en même temps que les statuts, les noms et la position des personnes qui doivent être placées à la tête de la Société. Les statuts des Sociétés de Nevers et de Marseille renferment des dispositions analogues (Voir 2e partie).

SECTION II.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES AYANT POUR OBJET DE FAVORISER LE PLACEMENT DES LETTRES DE GAGE, LA CONSERVATION DE LA GARANTIE HYPOTHÉCAIRE ET LA DIMINUTION DES FRAIS DU PRÊT.

Sommaire.

§ 1. — *Faculté accordée aux Sociétés de déposer leurs fonds libres au Trésor.*

302. *L'art.* 45 porte : « Elles (les Sociétés) sont admises à « déposer leurs fonds libres au Trésor, aux conditions déterminées par le Gouvernement. »

Ainsi le Trésor ouvre aux Sociétés un compte courant qui leur permet de ne conserver jamais en caisse des fonds improductifs et d'avoir toujours des capitaux disponibles pour les besoins prévus ou imprévus.

Les fonds du *Crédit foncier de France* sont admis au taux de 3 p. 100 d'intérêt.

§ 2. — *Emploi légal de certains capitaux en lettres de gage.*

303. Ce privilége est le complément de celui accordé par l'art. 5, qui autorise l'Etat et les départements à acquérir des lettres de gage pour faciliter les premières opérations des Sociétés ; il est établi par l'art. 46, dont voici le texte :

« Les fonds des incapables et des communes peuvent être « employés en achat de lettres de gage.

« Il en est de même des capitaux disponibles appartenant « aux établissements publics ou d'utilité publique, dans tous « les cas où ces établissements sont autorisés à les convertir « en rentes sur l'Etat. »

Cette désignation des lettres de gage comme emploi légal des fonds que l'on vient d'énumérer est un avantage précieux pour les Sociétés. Ce sont là de véritables capitaux de placement. Ils recherchent plutôt la solidité du gage et l'exactitude dans le paiement de l'intérêt que des bénéfices élevés et éventuels.

304. Nul doute que l'exemple de ces placements n'engage beaucoup d'autres capitaux à se porter vers les lettres de gage et ne contribue puissamment à en soutenir le cours. Il en résultera d'ailleurs, ainsi que le faisait remarquer M. Chégaray, une espèce de contrôle sur la gestion des Sociétés. Les acquisitions de lettres de gage par les établissements publics, dit-il dans son rapport, « sont le témoignage le plus flatteur et le « moins suspect qu'elles puissent recevoir sur la sagesse de « leur administration, comme la cessation ou la suspension de

« ces mêmes opérations pourraient devenir pour eux l'avertis-« sement le plus solennel et le plus redouté, si la prudence de « leur gestion venait jamais à se relâcher. »

§ 3. — *Dispense du renouvellement décennal des inscriptions hypothécaires.*

305. La nécessité de renouveler les inscriptions hypothécaires tous les dix ans est la cause de la perte d'un grand nombre de créances. Lorsque le créancier ou son mandataire vient à mourir dans le cours de la dixième année, ses héritiers, qui n'ont pas encore eu le temps de se rendre compte de la situation des affaires, omettent souvent le renouvellement, et il est rare qu'il se fasse un ordre sans que l'on trouve des inscriptions périmées. Cette péremption a donné lieu à une foule de procès nés surtout à l'occasion de la fixation de l'époque précise à laquelle, lorsque l'ordre est ouvert, l'inscription a produit tout son effet (1).

Ces raisons avaient déterminé la commission chargée par l'Assemblée législative de préparer un projet de loi *sur les priviléges et hypothèques* à déclarer que l'effet des inscriptions hypothécaires durerait pendant trente ans à compter du jour de leur date (voy. l'art. 2159 du projet préparé pour la troisième lecture).

306. Cette réforme, dont tous les hommes pratiques s'accordent à reconnaître l'utilité générale, était tout à fait indispensable pour les Sociétés de crédit foncier. Le renouvellement décennal, toujours nécessaire pour elles à raison de la longueur

---

(1) *Voir* le rapport de M. de Vatimesnil sur le projet de loi relatif aux priviléges et hypothèques, p. 43.

du délai accordé au débiteur pour sa libération, se serait difficilement concilié avec la multiplicité de leurs affaires, et les omissions auraient eu des conséquences d'une excessive gravité. La péremption par le laps de 30 ans aurait eu les mêmes inconvénients pour les prêts d'une plus longue durée : la dispense du renouvellement pendant la durée du prêt était donc une mesure commandée par un véritable intérêt public.

Tel est le motif qui a inspiré au législateur la disposition contenue dans l'article 47 :

« Les inscriptions hypothécaires, dit cet article, prises au « profit des Sociétés de crédit foncier, sont dispensées, pen- « dant toute la durée du prêt, du renouvellement décennal pre- « scrit par l'article 2154 du Code civil. »

307. Par ces mots : *prises au profit des Sociétés*, l'art. 47 entend-il exclure les inscriptions qui auraient été originairement prises au profit d'un créancier et dans l'effet desquelles les Sociétés seraient subrogées ? Doit-on restreindre la dispense du renouvellement à celles prises du chef des Sociétés et soumettre aux conditions du droit commun les inscriptions en marge desquelles est mentionnée la subrogation des Sociétés ? Nous croyons que l'intention du législateur a été d'étendre l'application de l'art. 47 à toutes les inscriptions *militant* au profit des établissements de crédit foncier. Donner un autre sens à cet article, ce serait en détruire la portée. La raison de la dispense est la même, soit que la Société ait pris une inscription de son chef, soit qu'elle se soit appropriée celle d'un autre créancier en substituant son nom sur les registres à celui de ce créancier. L'art. 47 d'ailleurs s'applique à tous les cas prévus par l'art. 6, et ce dernier article s'occupe des prêts avec subrogation. Les tiers enfin ne sauraient se plaindre, puisqu'ils sont avertis, par la mention de subrogation faite en marge de l'inscription, que cette inscription milite désormais au profit d'une Société de crédit foncier.

Au surplus, il existe un moyen d'éviter la difficulté, c'est

de ne pas se borner à faire une simple mention de subrogation, mais de renouveler, au nom de la Société comme subrogée, l'inscription originairement prise au profit du créancier remboursé.

308. Une question beaucoup plus délicate pourrait s'élever sur l'application de l'art. 2180, Code Nap., qui déclare les hypothèques éteintes par la prescription de la propriété au profit du tiers détenteur. Il serait à désirer qu'une disposition législative vînt déclarer formellement que les Sociétés sont à l'abri des dangers qui pourraient résulter pour elles de ce mode d'extinction de l'hypothèque.

§ 4. — *Tarif des actes auxquels peut donner lieu l'établissement des Sociétés de crédit foncier.*

309. Aux termes de l'art. 49 du décret, un règlement d'administration publique devra déterminer «.... 3° le tarif particulier des honoraires dus aux officiers publics appelés à concourir aux divers actes auxquels peut donner lieu l'établissement des Sociétés de crédit foncier. »

Ce tarif a été préparé en 1852 par une commission (1). Il est en ce moment soumis à l'examen du conseil d'Etat.

---

(1) La commission était composée de MM. Heurtier, directeur général de l'agriculture et du commerce, *président ;* de Dalmas, Combette, Lemaître, baron de Béville, Julien, Mauny de Mornay et J.-B. Josseau.

DEUXIÈME PARTIE.

Documents officiels, statuts, instructions, formules d'actes, tarifs d'annuité, tables d'amortissement.

DEUXIÈME PARTIE.

I.

DOCUMENTS OFFICIELS.

DÉCRETS, CIRCULAIRES ET LOI SUR LES SOCIÉTÉS DE CRÉDIT FONCIER.

DÉCRET

DU 28 FÉVRIER 1852,

Relatif à la Création des Sociétés de crédit foncier.

LOUIS-NAPOLÉON,

Président de la République française,

Sur le rapport du Ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce,

Décrète :

TITRE PREMIER.

DES SOCIÉTÉS DE CRÉDIT FONCIER.

Art. 1er. Des Sociétés de crédit foncier, ayant pour objet de fournir aux propriétaires d'immeubles qui voudront emprunter sur hypothèque la possibilité de se libérer au moyen d'annuités à long terme, peuvent être autorisées par décret du Président de la République, le conseil d'Etat entendu.

Elles jouissent alors des droits et sont soumises aux règles déterminés par le présent décret.

Art. 2. L'autorisation est accordée, soit à des Sociétés d'emprunteurs, soit à des Sociétés de prêteurs.

Art. 3. Les Sociétés sont restreintes à des circonscriptions territoriales que le décret d'autorisation déterminera.

Art. 4. Les Sociétés de crédit foncier ont le droit d'émettre des obligations ou lettres de gage.

Art. 5. Pour faciliter les premières opérations des Sociétés, l'Etat et les départements peuvent acquérir une certaine quantité de ces lettres de gage.

La loi de finances fixera chaque année le maximum des sommes que le trésor pourra affecter à cet emploi.

La répartition en sera faite par le décret d'autorisation de chaque Société.

Le même décret déterminera, en outre, la part qui sera attribuée à la Société sur le fonds de 10 millions affecté à l'établissement des institutions de crédit foncier par l'art. 7 du décret du 22 janvier dernier.

TITRE II.

DES PRÊTS FAITS PAR LES SOCIÉTÉS DE CRÉDIT FONCIER.

Art. 6. Les Sociétés de crédit foncier ne peuvent prêter que sur première hypothèque.

Sont considérés comme faits sur première hypothèque les prêts au moyen desquels tous les créanciers antérieurs doivent être remboursés en capital et intérêts.

Dans ce cas, la Société conserve entre ses mains valeur suffisante pour opérer ce remboursement.

Art. 7. Le prêt ne peut, en aucun cas, excéder la moitié de la valeur de la propriété; le minimum du prêt sera fixé par les statuts.

Art. 8. Nul prêt ne peut être réalisé qu'après l'accomplissement des formalités prescrites par le titre IV du présent décret pour purger:

1° Les hypothèques légales, sauf le cas de subrogation par la femme à cette hypothèque;

2° Les actions résolutoires ou rescisoires et les privilèges non inscrits.

S'il survient une inscription pendant les délais de la purge, l'acte conditionnel de prêt est nul et non avenu (1).

---

(1) L'art. 8 a été abrogé par la loi du 10 juin 1853.

Art. 9. Lorsque l'hypothèque légale est inscrite, le prêt ne peut être réalisé qu'après la mainlevée donnée, soit par la femme non mariée sous le régime dotal, soit par le subrogé tuteur du mineur ou de l'interdit, en vertu d'une délibération du conseil de famille.

Art. 10. L'emprunteur acquitte sa dette par annuités. Il a toujours le droit de se libérer par anticipation, soit en totalité, soit en partie.

Art. 11. L'annuité comprend nécessairement :

1° L'intérêt stipulé, qui ne peut excéder 5 p. 100 ;

2° La somme affectée à l'amortissement, laquelle ne peut être supérieure à 2 p. 100, ni inférieure à 1 p. 100 du montant du prêt (1) ;

3° Les frais d'administration, ainsi que les taxes déterminées par les statuts.

Art. 12. En cas de non-paiement des annuités, la Société, indépendamment des droits qui appartiennent à tout créancier, peut recourir aux moyens d'exécution déterminés par le titre IV du présent décret.

TITRE III.

DES OBLIGATIONS ÉMISES PAR LES SOCIÉTÉS DE CRÉDIT FONCIER.

Art. 13. Les obligations ou lettres de gage des Sociétés de crédit foncier sont nominatives ou au porteur.

Les obligations nominatives sont transmissibles par voie d'endossement, sans autre garantie que celle qui résulte de l'art. 1693 du C. civil.

Art. 14. La valeur des lettres de gage ne peut dépasser le montant des prêts.

Elles ne sont émises qu'après avoir été visées par un notaire et enregistrées.

Le visa est donné gratuitement par le notaire dépositaire de la minute de l'acte de prêt.

Il est fait mention sur la minute du nombre et du montant des lettres de gages visées.

Les lettres de gage doivent être enregistrées en même temps que l'acte de prêt (2).

---

(1) Cette disposition a été modifiée par le décret du 28 mars 1852.

(2) Les 2°, 3°, 4° et 5° alinéas de l'art. 14 sont remplacés par l'art. 1er du décret du 31 décembre 1852.

L'enregistrement des lettres de gage a lieu au droit fixe de 10 cent.

Art. 15. Il ne peut être créé de lettres de gage inférieures à 100 fr.

Art. 16. Les lettres de gage portent intérêt.

Dans le courant de chaque année, il est procédé à leur remboursement au prorata de la rentrée des sommes affectées à l'amortissement.

Art. 17. Les porteurs de lettres de gage n'ont d'autre action, pour le recouvrement des capitaux et intérêts exigibles, que celle qu'ils peuvent exercer directement contre la Société.

Art. 18. Il n'est admis aucune opposition au paiement du capital et des interêts, si ce n'est en cas de perte de la lettre de gage.

TITRE IV.

DES PRIVILÉGES ACCORDÉS AUX SOCIÉTÉS DE CRÉDIT FONCIER POUR LA SURETÉ ET LE RECOUVREMENT DU PRÊT.

CHAPITRE PREMIER.

DE LA PURGE (1).

Art. 19. Lorsque l'emprunteur est tuteur d'un mineur ou d'un interdit, il est tenu d'en faire la déclaration dans le contrat de prêt.

Dans ce cas, la signification énoncée à l'art. 21 suivant est faite, tant au subrogé tuteur, qu'au juge de paix du domicile où la tutelle est ouverte.

Dans la quinzaine de cette signification, le juge de paix convoque le conseil de famille en présence du subrogé tuteur. Ce conseil délibère sur la question de savoir si l'inscription doit être prise. En cas d'affirmative, elle est prise dans la huitaine de la délibération.

Après la délibération, le subrogé tuteur est tenu, sous sa responsabilité, de veiller à l'accomplissement des formalités ci-dessus prescrites.

Art. 20. Lorsque la femme mariée est présente au contrat de prêt, elle peut, si elle n'est pas mariée sous le régime dotal, consentir une subrogation à son hypothèque légale jusqu'à concurrence du montant du prêt.

---

(1) Le chapitre *De la purge* est remplacé par l'art. 1er de la loi du 10 juin 1853. — *Voir* cette loi, *infrà*.

Si elle ne consent pas cette subrogation, et sous quelque régime que le mariage ait été contracté, le notaire l'avertit que, pour conserver vis-à-vis de la Société le rang de son hypothèque légale, elle est tenue de la faire inscrire dans le délai de quinzaine.

L'acte fait mention de cet avertissement sous peine de nullité.

Art. 21. Si la femme n'est pas présente au contrat, un extrait de l'acte constitutif d'hypothèque est signifié à sa personne.

Cet extrait contient, sous peine de nullité, la date, les nom, prénoms, profession et domicile de l'emprunteur, la désignation de la nature et la situation de l'immeuble, ainsi que le montant du prêt.

Cet extrait contient, en outre, l'avertissement qui doit être donné à la femme conformément à l'article précédent.

Art. 22. Dans le cas où l'exploit ne peut être remis à la femme en personne, et toutes les fois qu'il s'agit de purger des hypothèques légales inconnues, la signification est faite, tant à la femme qu'au procureur de la République près le tribunal du lieu où l'immeuble est situé.

Art. 23. Un extrait de l'acte constitutif d'hypothèque est inséré, avec mention des significations dont il est parlé à l'article précédent, dans l'un des journaux désignés pour les publications judiciaires.

Quarante jours après cette insertion, et s'il n'est pas survenu d'inscription d'hypothèques légales, l'immeuble est affranchi de ces hypothèques vis-à-vis de la Société.

Art. 24. A l'égard des actions résolutoires ou rescisoires et des priviléges non inscrits, la purge a lieu de la manière suivante :

Un extrait de l'acte constitutif d'hypothèque, dressé dans la forme indiquée au deuxième paragraphe de l'art. 21, est signifié aux précédents propriétaires, soit au domicile réel, soit au domicile élu ou indiqué par les titres.

Cet extrait est publié suivant le mode indiqué au premier paragraphe de l'art. 23, et la purge s'opère après le délai de quarante jours écoulé sans qu'il soit survenu d'inscription.

Art. 25. La purge opérée par le défaut d'inscription prise dans les délais ci-dessus déterminés a pour effet de faire acquérir à la Société de crédit foncier le premier rang d'hypothèque relativement à la femme, au mineur ou à l'interdit.

Elle ne profite point aux tiers qui demeurent assujettis aux formalités prescrites par les art. 2193, 2194 et 2195 du Code civil.

CHAPITRE II.

DES DROITS ET MOYENS D'EXÉCUTION DE LA SOCIÉTÉ CONTRE LES EMPRUNTEURS.

Art. 26. Les juges ne peuvent accorder aucun délai pour le paiement des annuités.

Art. 27. Ce paiement ne peut être arrêté par aucune opposition.

Art. 28. Les annuités non payées à l'échéance produisent intérêt de plein droit.

Il peut, en outre, être procédé par la Société au séquestre et à la vente des biens hypothéqués, dans les formes et aux conditions prescrites par les articles suivants :

§ 1er. — *Du séquestre.*

Art. 29. En cas de retard du débiteur, la Société peut, en vertu d'une ordonnance rendue sur requête par le président du tribunal civil de première instance, et quinze jours après une mise en demeure, se mettre en possession des immeubles hypothéqués, aux frais et risques du débiteur en retard.

Art. 30. Pendant la durée du séquestre, la Société perçoit, nonobstant toute opposition ou saisie, le montant des revenus ou récoltes, et l'applique par privilége à l'acquittement des termes échus d'annuités et des frais.

Ce privilége prend rang immédiatement après ceux qui sont attachés aux frais faits pour la conservation de la chose, aux frais de labours et de semences, et aux droits du Trésor pour le recouvrement de l'impôt.

Art. 31. En cas de contestation sur le compte du séquestre, il est statué par le tribunal comme en matière sommaire.

§ 2. — *De l'expropriation et de la vente.*

Art. 32. Dans le même cas de non-paiement d'une annuité, et toutes les fois que, par suite de la détérioration de l'immeuble, ou pour toute autre cause indiquée dans les statuts, le capital intégral est devenu exigible, la vente de l'immeuble peut être poursuivie.

S'il y a contestation, il est statué par le tribunal de la situation des biens, comme en matière sommaire.

Le jugement n'est pas susceptible d'appel.

Art. 33. Pour parvenir à la vente de l'immeuble hypothéqué, la Société de crédit foncier fait signifier au débiteur un commandement dans la forme prévue par l'art. 673 du Code de procédure civile. Ce commandement est transcrit au bureau des hypothèques de la situation des biens.

A défaut de paiement dans la quinzaine, il est fait, dans les six semaines qui suivent la transcription dudit commandement, six insertions dans l'un des journaux indiqués par l'article 42 du Code de commerce, et deux appositions d'affiches à quinze jours d'intervalle.

Les affiches seront placées :

Dans l'auditoire du tribunal du lieu où la vente doit être effectuée;

A la porte de la mairie du lieu où les biens sont situés,

Et sur la propriété, lorsqu'il s'agit d'un immeuble bâti.

La première apposition est dénoncée dans la huitaine au débiteur et aux créanciers inscrits, au domicile par eux élu dans l'inscription, avec sommation de prendre communication du cahier des charges.

Quinze jours après l'accomplissement de ces formalités, il est procédé à la vente aux enchères en présence du débiteur, ou lui dûment appelé, devant le tribunal de la situation des biens ou de la plus grande partie des biens.

Néanmoins, le tribunal, sur requête présentée par la Société avant la première insertion, peut ordonner que la vente aura lieu, soit devant un autre tribunal, soit en l'étude d'un notaire du canton ou de l'arrondissement dans lequel les biens sont situés. Ce jugement n'est pas susceptible d'appel. Il ne peut y être formé d'opposition que dans les trois jours de la signification qui doit en être faite au débiteur, en y ajoutant les délais de distance.

Art. 34. A compter du jour de la transcription du commandement, le débiteur ne peut aliéner au préjudice de la Société les immeubles hypothéqués, ni les grever d'aucuns droits réels.

Art. 35. Le commandement, les exemplaires du journal contenant les insertions, les procès-verbaux d'apposition d'affiches, la sommation de prendre communication du cahier des charges et d'assister à la vente, sont annexés au procès-verbal d'adjudication.

Art. 36. Les dires et observations doivent être consignés sur le cahier des charges, huit jours au moins avant celui de la vente. Ils contiennent constitution d'un avoué, chez lequel domicile est élu de droit, le tout à peine de nullité.

Le tribunal est saisi de la contestation par acte d'avoué à avoué. Il

statue sommairement et en dernier ressort, sans qu'il puisse en résulter aucun retard de l'adjudication.

Art. 37. Si, lors de la transcription du commandement, il existe une saisie antérieure pratiquée à la requête d'un autre créancier, la Société de crédit foncier peut, jusqu'au dépôt du cahier d'enchères et après un simple acte signifié à l'avoué poursuivant, faire procéder à la vente d'après le mode indiqué dans les articles précédents.

Si la transcription du commandement n'est requise par la Société qu'après le dépôt du cahier d'enchères, celle-ci n'a plus que le droit de se faire subroger dans les poursuites du créancier saisissant, conformément à l'art. 722 du Code de procédure civile.

Il n'est accordé, si la Société s'y oppose, aucune remise d'adjudication.

En cas de négligence de la part de la Société, le créancier saisissant a le droit de reprendre ses poursuites.

Art. 38. Dans la huitaine de la vente, l'acquéreur est tenu d'acquitter, à titre de provision, dans la caisse de la Société, le montant des annuités dues.

Après les délais de surenchère, le surplus du prix doit être versé à ladite caisse, jusqu'à concurrence de ce qui lui est dû, nonobstant toutes oppositions, contestations et inscriptions des créanciers de l'emprunteur, sauf néanmoins leur action en répétition, si la Société avait été indûment payée à leur préjudice.

Art. 39. Si la vente s'opère par lots ou qu'il y ait plusieurs acquéreurs non coïntéressés, chacun d'eux n'est tenu même hypothécairement, vis-à-vis de la Société, que jusqu'à concurrence de son prix.

Art. 40. La surenchère a lieu conformément aux art. 708 et suivants du Code de procédure civile.

Dans le cas de vente devant notaire, elle doit être faite au greffe du tribunal dans l'arrondissement duquel l'adjudication a été prononcée.

Art. 41. Lorsqu'il y a lieu à folle enchère, il y est procédé suivant le mode indiqué par les art. 33, 34, 35, 36 et 37 du présent décret.

Art. 42. Tous les droits énumérés dans le présent chapitre peuvent être exercés contre les tiers détenteurs, après dénonciation du commandement fait au débiteur.

Les poursuites commencées contre le débiteur sont valablement continuées contre lui, jusqu'à ce que les tiers auxquels il aurait aliéné les immeubles hypothéqués se soient fait connaître à la Société. Dans ce cas, les poursuites sont continuées contre les tiers détenteurs sur les derniers errements quinze jours après la mise en demeure.

TITRE V.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Art. 43. Les Sociétés de crédit foncier sont placées sous la surveillance du ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce, et du ministre des finances.

Le choix des directeurs est soumis à l'approbation du ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce.

Art. 44. Il est interdit aux Sociétés de faire d'autres opérations que celles prévues par le présent décret.

Art. 45. Elles sont admises à déposer leurs fonds libres au Trésor, aux conditions déterminées par le Gouvernement.

Art. 46. Les fonds des incapables et des communes peuvent être employés en achat de lettres de gage.

Il en est de même des capitaux disponibles appartenant aux établissements publics ou d'utilité publique, dans tous les cas où ces établissements sont autorisés à les convertir en rentes sur l'Etat.

Art. 47. Les inscriptions hypothécaires prises au profit des Sociétés de crédit foncier sont dispensées, pendant toute la durée du prêt, du renouvellement décennal prescrit par l'art. 2154 du Code civil.

Art. 48. Les statuts approuvés conformément aux dispositions de l'article 1er indiquent principalement :

1° Le mode suivant lequel il doit être procédé à l'estimation de la valeur de la propriété ;

2° La nature des propriétés qui ne peuvent être admises comme gage hypothécaire, et le minimum du prêt qui peut être fait sur chaque nature de propriété ;

3° Le maximum des prêts qui peuvent être faits au même emprunteur ;

4° Les tarifs pour le calcul des annuités ;

5° Le mode et les conditions des remboursements anticipés ;

6° L'intervalle à établir entre le paiement des annuités par les emprunteurs et le paiement des intérêts du capital par la Société ;

7° Le mode d'émission et de rachat et le mode de remboursement des lettres de gage avec ou sans primes, ainsi que le mode d'annulation des lettres de gage remboursées ;

8° La constitution d'un fonds de garantie ou d'un fonds de réserve ;

9° Les cas où il y aura lieu à la dissolution de la Société, ainsi que les formes et conditions de la liquidation ;

10° Les cautionnements et autres garanties à exiger des directeurs,

administrateurs et employés de la Société, ainsi que le mode de leur nomination.

Art. 49. Un règlement d'administration publique détermine notamment :

1° Le mode suivant lequel est exercée la surveillance de la gestion et de la comptabilité ;

2° La publicité périodique à donner aux états de situation et aux opérations sociales ;

3° Le tarif particulier des honoraires dus aux officiers publics appelés à concourir aux divers actes auxquels peut donner lieu l'établissement des Sociétés de crédit foncier.

Art. 50. Le ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce, et le ministre des finances, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret.

Fait au palais des Tuileries, le 28 février 1852.

LOUIS-NAPOLÉON.

Par le Président :

Le ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce,

F. DE PERSIGNY.

DÉCRET

Relatif à la durée de la libération.

(28 mars 1852.)

LOUIS-NAPOLÉON, Président de la République française,

Vu le décret du 28 février 1852 ;

Considérant que, pour faciliter la constitution des Sociétés de crédit foncier, il peut être utile de ne point soumettre les emprunteurs aux prescriptions absolues du § 2 de l'art. 11 du décret susvisé ;

Sur le rapport du ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce,

Décrète :

Art. 1er. Le Gouvernement réglera, pour chaque Société de crédit

foncier, les limites extrêmes de la durée des annuités au moyen desquelles devra s'opérer l'extinction de la dette.

Art. 2. Le ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce est chargé de l'exécution du présent décret.

Fait au palais des Tuileries, le 28 mars 1852.

LOUIS-NAPOLÉON.

Par le prince Président :

Le ministre de l'Intérieur, de l'agriculture et du commerce,

DE PERSIGNY.

DÉCRET

Qui autorise la création de la Banque foncière de Paris.

(28 mars 1852.)

LOUIS-NAPOLÉON, Président de la République française,

Sur le rapport du ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce ;

Vu le décret du 28 février 1852, sur les Sociétés de crédit foncier ;

Vu la demande qui lui a été adressée,

Décrète :

Art. 1er. MM. François Bartholony ; Drouyn de Lhuys, vice-président du Sénat ; Léon Faucher, ancien ministre ; comte Xavier Branicki, propriétaire ; prince Sapieha, propriétaire ; Adolphe d'Eichthal, membre de la commission municipale de Paris ; Benoist d'Azy, ancien représentant ; duc de Mouchy, député ; comte Hervé de Kergorlay, député; Emile Pereire, directeur du chemin de fer de Saint-Germain ; Thibault, ancien notaire ; baron Charles de Ladoucette, sénateur ; comte de Gasparin, ancien pair de France, ancien ministre ; Paccard, Dufour et compagnie, banquiers ; A de Waru, banquier ; comte de Plancy, député ; Achille Fould, sénateur ; Hippolyte Passy, ancien ministre ; Darblay aîné, ancien député ; Darblay jeune, député ; Léopold Javal, banquier ; comte

de Chappedelaine, propriétaire; Hély d'Oissel, ancien conseiller d'Etat; Cotelle, ancien député; Léonce de Lavergne, professeur à l'institut agronomique de Versailles; comte de Brosses, propriétaire; général comte Dunin Wonsowicz; Charles Rhoné, propriétaire; de Renneville, ancien député; Adolphe. Dailly, maître de poste de Paris; Wolowski, ancien représentant,

Sont autorisés à constituer une Société de crédit foncier, ayant pour objet de fournir aux propriétaires d'immeubles qui voudront emprunter sur hypothèque la faculté de se libérer par des annuités dont le terme sera au moins de vingt années et ne devra pas dépasser celui de cinquante années.

Art. 2. Le fonds social de garantie est fixé à vingt-cinq millions de francs et divisé en cinquante mille actions de cinq cents francs chacune.

Vingt mille actions devront être souscrites pour que la Société soit définitivement constituée.

Les quinze autres millions seront appelés sur la décision du Conseil d'administration au fur et à mesure des besoins de la Société, de manière à ce que le fonds de garantie se maintienne dans la proportion d'au moins cinq millions pour chaque cent millions d'obligations émises.

Les porteurs des actions primitives auront un droit de préférence, dans la proportion des titres par eux possédés, à la souscription au pair des actions ultérieurement émises.

Le capital social ne pourra être porté au delà de vingt-cinq millions qu'avec l'agrément du Gouvernement et sur la décision de l'assemblée générale des actionnaires, qui sera formée des deux cents titulaires du plus grand nombre d'actions.

Art. 3. La Société est autorisée :

1° A prêter aux propriétaires d'immeubles situés dans les sept départements du ressort de la Cour d'appel de Paris (Seine, Seine-et-Oise, Seine-et-Marne, Eure-et-Loir, Aube, Marne et Yonne) (1), des sommes remboursables par les emprunteurs, au moyen d'annuités comprenant les intérêts, l'amortissement, ainsi que les frais et taxes.

Ces prêts seront faits aux conditions déterminées par le titre II du décret du 28 février 1852.

---

(1) *Voir* le décret du 10 décembre 1852, ci-après, qui étend le privilége de la Société à tous les départements où il n'existe pas de Société de crédit foncier.

En vertu du présent décret, les opérations de la compagnie pourront, avec l'autorisation du ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce, admettre tout autre système ayant pour objet de faciliter les prêts sur immeubles et la libération des débiteurs;

2° A émettre, conformément aux dispositions du titre III du décret précité, pour une valeur égale à celle des engagements hypothécaires souscrits par les propriétaires d'immeubles, des *obligations foncières*, portant un intérêt annuel, et remboursables par la voie du tirage au sort, avec la faculté d'y joindre des lots ou primes. Le taux de l'amortissement devra être déterminé de manière à ce que la durée des annuités soit au moins de vingt, et au plus de cinquante années, le maximum du taux de l'intérêt restant fixé à 5 p. 100 ;

3° A négocier lesdites obligations foncières ;

4° A recevoir en dépôt, sans intérêts, les sommes destinées à être placées sur hypothèque et converties en obligations foncières.

Art. 4. Les remboursements anticipés réglés par l'art. 10 du titre II du décret du 28 février dernier seront effectués en obligations foncières de même nature que les titres émis en représentation de l'emprunt contracté.

Il sera tenu compte, en outre, à la Société, d'une indemnité fixée au maximum à 3 p. 100 du capital remboursé.

Art. 5. Dans les conditions du prêt, il ne pourra être stipulé plus de soixante centimes par an pour cent francs, pour les frais et taxes déterminés par le paragraphe 3 de l'art. 11 du décret du 28 février dernier.

Art. 6. Aucune autre autorisation de Société de crédit foncier ne sera accordée pour le ressort de la Cour d'appel de Paris avant l'expiration du délai de vingt-cinq années à dater de la publication du présent décret.

Art. 7. Il ne pourra être émis d'actions ou promesses d'actions négociables pour la formation du fonds social de garantie, avant que la Société soit régulièrement constituée en Société anonyme, conformément à l'art. 37 du Code de commerce.

Art. 8. Les statuts de la Société devront être soumis à l'approbation du Gouvernement dans le délai d'un mois, à partir de la publication du présent décret.

Art. 9. A défaut de la constitution définitive de la Société dans le délai de deux mois, après l'autorisation des statuts, le présent décret sera considéré comme nul et non avenu.

Art. 10. Le ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce, est chargé de l'exécution du présent décret.

Fait au palais des Tuileries, le 28 mars 1852.

LOUIS-NAPOLÉON.

Par le prince Président :

Le ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce,

F. DE PERSIGNY.

CIRCULAIRE

De M. le ministre de l'intérieur sur l'application du décret relatif au crédit foncier.

(15 avril 1852.)

Monsieur le préfet, une question grave et difficile, celle du crédit foncier, vient d'être résolue par le décret du 28 février. Soulevée par les souffrances de la propriété foncière, éclairée par les lumières de la science et par l'expérience de plusieurs Etats européens, cette question avait acquis, on peut le dire, un véritable caractère d'urgence et de maturité.

Depuis longtemps, en effet, l'industrie agricole élève de justes plaintes sur la cherté de l'argent qu'on lui prête, sur l'énormité des frais que les emprunts lui occasionnent, et sur la difficulté qu'elle éprouve à rembourser à courte échéance des capitaux qui, employés à l'amélioration du sol, ne reparaissent, par une augmentation successive des produits, qu'au bout d'un grand nombre d'années. Aussi le capital engagé s'accroît-il chaque jour, et la propriété, loin de pouvoir se dégrever et s'améliorer, eût fini par succomber sous le poids des charges qui l'écrasent.

Une telle situation ne pouvait pas échapper à la sollicitude du prince Président de la République.

Convaincu de la nécessité urgente d'y apporter un remède prompt et efficace, cédant aux vœux souvent exprimés par les organes officiels des intérêts agricoles, il a pensé que le moment était venu de décréter sans retard les mesures les plus propres à procurer à la propriété foncière un crédit conforme à sa nature et proportionné à ses besoins.

Telle est, monsieur le préfet, la pensée qui a inspiré le décret du 28 février.

Ce décret, vous l'avez remarqué, ne contient point une organisation complète du crédit foncier. Il a seulement pour objet de favoriser l'établissement des Sociétés, en leur imposant certaines règles et en écartant les obstacles qu'elles rencontrent dans la législation civile. Il les soumet à l'autorisation et à la surveillance du Gouvernement, et, pour faciliter les premières opérations, il leur promet le concours de l'Etat et des départements, dans des limites et avec des garanties dont vous avez pu apprécier la mesure et la sagesse.

Mais la loi resterait une lettre morte, s'il ne se formait des établissements disposés à profiter des avantages qu'elle leur offre.

A cet égard, les prévisions du chef de l'Etat ne l'ont pas trompé. En ce moment, un grand nombre de Sociétés s'organisent dans nos divers départements. Plusieurs d'entre elles ont déjà préparé des statuts, réuni des souscriptions et sollicitent l'autorisation du Gouvernement.

C'est ici que commencent pour l'administration des devoirs importants, dont la stricte exécution peut seule assurer les résultats que l'on a le droit d'attendre des institutions de crédit foncier.

Il est à désirer que les demandes d'autorisation qui me seront adressées passent par votre intermédiaire ; elles devront être accompagnées d'un projet de statuts et d'une liste de souscriptions indiquant le montant des capitaux que des actionnaires ou d'autres personnes disposées à prêter sur les lettres de gage se seront engagés à mettre à la disposition de la Société pour faciliter ses opérations.

Ces demandes seront, de votre part, l'objet d'un examen scrupuleux. Il est essentiel que le Gouvernement soit exactement renseigné sur les garanties qu'elles présentent. Avant de me les transmettre avec votre avis, vous devez donc prendre les informations les plus précises sur les besoins de la propriété dans votre département, sur sa division, sur le genre de placement habituellement préféré, sur les conditions générales des prêts hypothécaires, sur le montant, les causes et l'accroissement de la dette qui grève la propriété immobilière, sur les établissements publics qui seraient susceptibles d'employer des fonds en lettres de gage, et enfin sur l'honorabilité et la position des personnes qui veulent fonder des établissements de crédit foncier.

Tous ces renseignements, vous le comprenez, sont indispensables pour mettre le Gouvernement à même d'apprécier les éléments de succès qu'offrent les Sociétés qui se forment, les services qu'elles sont appelées à rendre dans les diverses localités, l'importance du concours qui pourra leur être accordé par l'Etat et les départements.

Mais ce qu'il importe surtout d'exiger, c'est la parfaite conformité des statuts proposés avec les prescriptions de la loi.

A ce point de vue, j'appellerai d'abord votre attention sur le caractère général des institutions dont ce décret a pour objet de favoriser la création.

Le but de toute Société qui sollicite l'autorisation devra être nécessairement de prêter sur hypothèques, en offrant à l'emprunteur la faculté de se libérer par amortissement à long terme. C'est là *le mode de crédit* dont la propriété a le plus impérieux besoin.

Tout système de prêts qui ne reposerait pas sur cette base ne serait point admis à jouir des priviléges énumérés dans le décret.

Ce but étant ainsi défini, quel est le moyen indiqué par le législateur? C'est, vous le savez, l'émission d'un signe représentatif, à l'aide duquel le gage immobilier puisse circuler facilement et devenir la contre-valeur d'échanges de toute nature. Ce titre, appelé *lettre de gage*, doit être garanti par hypothèque, se transmettre sans frais ni formalités coûteuses et produire des intérêts.

Telle est la base de la combinaison adoptée par le décret. Sa mise en œuvre est confiée à des Sociétés autorisées.

Quelques explications sont ici nécessaires sur la forme et la nature de ces Sociétés, sur l'étendue territoriale dans laquelle on peut circonscrire leurs opérations, et sur le privilége à l'aide duquel on peut encourager leur début et les soustraire aux périls de la concurrence.

A l'égard de la forme et de la nature des Sociétés, la plus grande latitude leur a été laissée par le législateur. Elles peuvent être anonymes, en commandite, en nom collectif, civiles ou commerciales. Elles peuvent (article 2) être formées entre emprunteurs ou entre prêteurs. Il faudrait bien se garder de voir dans ces dernières expressions employées par l'art. 2 du décret la pensée d'une définition qui exclurait tout système de Société, auquel la qualification légale ne pourrait point s'appliquer avec une rigoureuse exactitude. Dans la pensée du législateur, toutes les Sociétés, quelles qu'elles soient, peuvent se ramener à deux types : ou bien elles fonctionnent dans l'intérêt exclusif des emprunteurs, sans retenir aucun bénéfice pour elles-mêmes : ce sont *les Sociétés d'emprunteurs;* ou bien, constituées par des actionnaires, elles font un bénéfice sur leurs opérations : ce sont les *Sociétés de prêteurs.* Mais, en les caractérisant à ce double point de vue, le législateur n'a entendu repousser aucune combinaison, pourvu qu'elle soit en harmonie avec les bases fondamentales fixées par le décret.

L'art. 3 pose le principe des circonscriptions, mais il laisse au Gouvernement le soin d'en déterminer l'étendue par le décret d'autorisa-

tion. Vous apercevez facilement les motifs de cette disposition. Une Société, dont les opérations embrasseraient la surface entière du territoire français, réussirait difficilement. L'administration la plus vigilante ne pourrait efficacement surveiller l'évaluation des immeubles offerts en garantie, et elle courrait le risque de prêter sur des gages insuffisants. Quant à l'étendue des circonscriptions, vous aurez à examiner pour chaque cas particulier dans quelles limites il convient de la déterminer. Trop vaste, elle exposerait la Société à des dangers; trop restreinte, elle ne lui permettrait pas de faire des opérations en rapport avec ses frais généraux. Dans cette appréciation, qu'il est impossible de faire à l'avance, vous consulterez les conditions générales de la propriété, la relation des localités entre elles, et les divers genres de produits du sol; en un mot, vous examinerez toutes les circonstances propres à éclairer le Gouvernement sur l'étendue la plus convenable à donner aux circonscriptions.

On s'est déjà demandé si, dans la sphère d'action qui lui sera assignée, chaque Société devra jouir d'un privilége exclusif. Le décret n'exclut ni ne consacre ce privilége. C'est donc encore là un point laissé à la prudence de l'administration, et sur lequel vous aurez à donner votre avis.

Néanmoins, et pendant les premiers temps, le Gouvernement pense que cette faveur doit être accordée aux Sociétés qui se forment, si aucune raison grave ne s'y oppose, afin d'éviter les dangers que présenterait ici la concurrence. Mais ce privilége devra toujours être limité dans sa durée. Il est inutile d'ajouter qu'en le concédant, l'administration pourra y mettre les conditions qu'elle jugera convenables, et qu'elle se réservera toujours le droit de le révoquer dans certains cas déterminés.

Pénétré de ces idées sur le mode de constitution des Sociétés, vous aurez, dans l'examen des statuts, à fixer votre attention sur leurs bases économiques et financières.

D'après les titres II et III du décret, combinés avec l'art. 44, les Sociétés, vous le savez, ne peuvent faire que deux sortes d'opérations: elles prêtent sur hypothèque, elles émettent des obligations ou lettres de gage.

Pour que ces obligations puissent se négocier facilement, il faut que les prêts soient garantis par un gage solide, et que le service des intérêts soit exactement fait par les Sociétés aux porteurs des lettres de gage.

Dans ce double but, le décret renferme une série de mesures

dont quelques mots suffiront pour vous démontrer l'indispensable nécessité.

L'une des plus importantes est, sans contredit, celle contenue dans l'art. 6 du décret, qui interdit de prêter autrement que sur première hypothèque. Est-ce à dire, cependant, que les biens déjà grevés ne puissent obtenir aucun prêt ? Non, sans doute, pourvu que la Société rembourse les créanciers qui la primeraient. Il va sans dire que la subrogation ne lui fera perdre aucun des priviléges spéciaux qui lui sont assurés par le décret. Ainsi doit s'opérer successivement la transformation de la dette hypothécaire, payable par capitaux, en une dette remboursable par annuités d'amortissement.

L'art. 7 du décret fixe à la moitié de la valeur de la propriété le maximum du prêt qui peut être fait. Cet article doit être combiné avec l'art. 48, qui le complète en imposant aux Sociétés l'obligation de mettre dans leurs statuts plusieurs autres règles ayant également pour objet de donner toute confiance dans le remboursement du capital prêté. Ainsi, par exemple, il est certaines propriétés susceptibles de détérioration ou de dépréciation sur lesquelles il y aurait imprudence soit à consentir des prêts, soit à les faire dans la proportion indiquée. On conçoit également qu'il importe de fixer la somme au delà de laquelle il ne devra plus être permis de prêter au même emprunteur, ainsi que le minimum du prêt à faire sur chaque immeuble, de manière à empêcher que la valeur du gage ne soit absorbée par les frais d'expropriation.

Enfin, le plus grand danger que puissent courir ces établissements, c'est celui d'être trompés par des évaluations exagérées. Les statuts devront contenir le mode d'estimation le mieux approprié aux localités. C'est ici surtout que vous devez recommander aux fondateurs de s'imposer des règles rigoureuses, de s'entourer de tous les renseignements, d'organiser un système de surveillance sévère sur leurs agents, de se défier de leur zèle et de les intéresser à la prudence plutôt qu'à la multiplicité des opérations.

La purge préalable à la réalisation du prêt, le visa des lettres de gage, la nécessité d'un fonds de garantie ou de réserve, telles sont les autres mesures prescrites par le décret pour inspirer à tous une juste confiance dans la solidité des titres émis par les Sociétés de crédit foncier.

Pour que ces titres soient recherchés, il ne suffit pas que le placement soit solide, il faut que les Sociétés aient la possibilité de servir exactement les intérêts aux porteurs.

Je n'ai pas à vous entretenir ici des droits exceptionnels, tels que le séquestre, le privilége sur le revenu, l'expropriation simplifiée, la dispense des délais, de l'ordre, etc., que ce décret met à la disposition des

Sociétés pour leur permettre, en se faisant payer promptement, d'exécuter elles-mêmes leurs engagements avec ponctualité.

Mais ce qui est éminemment désirable, c'est que les Sociétés soient organisées, et qu'elles fonctionnent de manière à n'être obligées que très-rarement, comme les Sociétés allemandes, de recourir à ces moyens rigoureux d'exécution.

Pour cela, il faut d'abord qu'elles ne fassent pas aux emprunteurs des conditions trop onéreuses. Autrement, non-seulement elles ne rempliraient pas le but du décret, mais elles s'exposeraient elles-mêmes à de fréquents retards dans le paiement des annuités. L'art. 11, en indiquant les éléments de la redevance annuelle à payer par l'emprunteur, ne fixe pas, il est vrai, le maximum de l'annuité. Il a voulu laisser aux Sociétés qui se formeraient dans des régions diverses une certaine latitude sur le taux de l'intérêt, sur la somme affectée à l'amortissement annuel, sur les frais d'administration et autres taxes, telles que les primes ou droits de commission, qui pourront être déterminés par les statuts. Cette latitude vient même d'être encore augmentée, quant aux limites extrêmes de l'amortissement, par le décret du 28 mars, de façon à donner aux emprunteurs des facilités plus grandes pour se libérer. Mais il est nécessaire pour les Sociétés, autant que pour les propriétaires auxquels le prince Président de la République a voulu venir en aide, d'organiser l'administration des Sociétés de la manière la plus simple, et de mettre la plus grande réserve dans les taxes qui forment le bénéfice social. Les efforts du Gouvernement doivent donc tendre à faire réduire l'annuité à des proportions telles qu'elle ne dépasse pas les facultés de l'emprunteur.

Ce que vous devez surtout recommander aux administrateurs des Sociétés, c'est de ne pas accueillir trop facilement les nombreuses demandes d'emprunts qui leur seront adressées par des propriétaires obérés et hors d'état de faire exactement le service des annuités. Les retards qu'elles auraient à subir jetteraient des embarras au milieu de leurs opérations : les séquestres et les expropriations pratiqués dans le commencement occasionneraient des inexactitudes dans le paiement des intérêts, et le crédit des lettres de gage aurait à en souffrir. Or, le développement de ce crédit doit être l'objet de nos efforts, comme il est celui de nos espérances.

Aussi, voyez par quelles utiles précautions et à l'aide de quels puissants auxiliaires le décret du 28 février a voulu le protéger et l'étendre.

En première ligne, il faut placer l'achat des lettres de gage par l'Etat et par les départements ; qu'on y ajoute la faculté, pour les Sociétés, de

déposer leurs fonds libres au Trésor, la désignation de leurs titres comme emploi légal des capitaux disponibles appartenant aux incapables, aux communes et aux établissements publics ou d'utilité publique, la division des titres en coupures de 100 fr., qui permettra à la multitude des petites épargnes d'adopter ce mode de placement, la facilité de négocier sans frais les obligations au porteur ou par voie d'endossement, le remboursement annuel, et surtout avec primes d'un certain nombre d'entre elles à l'aide des fonds d'amortissement, et l'on n'hésitera pas à être convaincu que le législateur a donné aux Sociétés de crédit foncier tous les moyens nécessaires pour leur permettre, si elles sont dirigées avec sagesse, d'arriver à une légitime prospérité. C'est pour assurer cette sage direction, condition indispensable du succès, que le décret du 28 février a soumis à l'approbation du Gouvernement le choix de l'homme qui doit imprimer le mouvement à la Société et conduire ses opérations. Le premier acte de votre contrôle, après l'examen scrupuleux des statuts, consistera donc dans la juste et sévère appréciation du directeur proposé. Vous êtes trop convaincu de l'importance de ce choix, pour ne pas apporter le plus grand soin à ne recommander au Gouvernement que des personnes qui offriront des garanties certaines. Les institutions de crédit foncier touchent à l'ordre public. Le Gouvernement tient essentiellement à ce qu'elles ne tombent pas entre les mains de personnes dont la position, les antécédents ou le caractère pourraient les compromettre au lieu de les faire fructifier.

Quant au mode de surveillance des établissements de crédit foncier, il sera déterminé, en même temps que les autres détails d'exécution du décret, par un règlement d'administration publique. Ce règlement, prescrit par l'art. 49, et dont la rédaction est confiée à une commission, va être incessamment soumis au conseil d'Etat.

Veuillez, Monsieur le préfet, m'accuser réception de la présente circulaire et agréer l'assurance de ma considération très-distinguée.

Le ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce,

Signé : F. DE PERSIGNY.

DÉCRET

Qui approuve les statuts de la Banque foncière de Paris (1).

(30 juillet 1852.)

Art. 1er. Les statuts de la Société de crédit foncier autorisée par le décret du 28 mars 1852 sont approuvés, tels qu'ils sont contenus dans les actes passés les 24, 26 et 29 juillet 1852, devant Mes Noël et son collègue, notaires à Paris, lesquels resteront annexés au présent décret.

Art. 2. Ladite Société sera soumise et devra se conformer en tous points aux dispositions du règlement d'administration publique à intervenir, en vertu de l'art. 49 du décret du 28 février 1852 précité.

La présente approbation pourra être retirée, et la Société être contrainte à se liquider, dans les cas prévus par ledit règlement.

Art. 3. Le ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce, et le ministre des finances, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Bulletin des Lois*, inséré au *Moniteur* et dans un journal d'annonces judiciaires de chacun des départements compris dans la circonscription de ladite Société.

CIRCULAIRE

De M. le Directeur de l'agriculture et du commerce.

(10 août 1852.)

Monsieur le Préfet, le Gouvernement considère, vous le savez, l'établissement des Sociétés de crédit foncier comme l'un des plus puissants moyens de venir en aide à la propriété et à l'agriculture, et il désire hâter le plus possible le moment où le pays pourra recueillir les avantages

---

(1) *Voir ci-après les statuts modifiés depuis cette époque.*

que cette institution a pour but de lui assurer. Ce moment ne saurait être éloigné.

A Paris, la Banque foncière, dont les statuts sont approuvés, va commencer ses opérations. Dans les départements, l'activité avec laquelle les hommes les plus considérables s'occupent de fonder des établissements analogues, le nombre des souscripteurs qui se groupent autour d'eux, le chiffre des capitaux réunis, tout semble promettre que l'institution dont la France est redevable à la haute sollicitude du Prince Président s'y naturalisera plus rapidement encore qu'on n'osait l'espérer.

Il importe, pour seconder le mouvement que je suis heureux de constater, de venir en aide aux Sociétés qui s'organisent, et dont plusieurs vont bientôt entrer en activité. Le Gouvernement n'a point perdu de vue la disposition du décret du 28 février, aux termes de laquelle l'Etat et les départements peuvent acquérir une certaine quantité des lettres de gage qui seront émises par les Sociétés de crédit foncier. Il a voulu se mettre en mesure de réaliser la promesse implicitement contenue dans cet article, et garantir aux Sociétés foncières l'un des encouragements les plus propres à les faire jouir, dès leur début, de la confiance qu'elles ont besoin d'inspirer pour que leurs titres soient acceptés sans peine, recherchés bientôt avec empressement et classés au nombre des modes de placement les plus sûrs. Par son art. 24, la loi du 8 juillet 1852 fixe à dix millions la somme que l'Etat pourra affecter, en 1853, à l'acquisition de lettres de gage. Le Gouvernement a le juste espoir que, de leur côté, les représentants des intérêts départementaux le seconderont de tous leurs efforts dans l'œuvre qu'il a entreprise. Les conseils généraux vont se réunir, et leur excellente composition garantit assez que, dans cette circonstance comme dans les autres, ils voudront s'associer à la pensée du Gouvernement.

Veuillez donc, je vous prie, consulter le conseil général de votre département sur la question de savoir s'il ne jugerait pas convenable d'affecter une certaine somme à l'acquisition de lettres de gage, aussitôt qu'une Société de crédit foncier comprenant ce département dans sa circonscription se trouvera constituée. Le conseil général remarquera qu'il ne s'agit pas d'aliéner un capital, mais de donner un emploi sûr et fructueux aux fonds dont il lui paraîtra possible de disposer.

Aussitôt que le conseil aura pris une délibération à ce sujet, je vous prierai de me la transmettre; je désire vivement que la situation financière du département lui permette de réserver une certaine somme pour l'utile emploi dont je viens de vous entretenir. Il sera heureux, je n'en doute pas, de contribuer pour sa part à favoriser l'établissement de Sociétés qui, dirigées avec sagesse et dans l'esprit qui a dicté le décret du

28 février 1852, ne peuvent manquer de devenir, pour la propriété foncière et pour l'agriculture, un des instruments les plus actifs d'affranchissement et de prospérité.

Recevez, monsieur le préfet, l'assurance de ma considération très-distinguée.

Le ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce.

Pour le ministre et par autorisation :

Le conseiller d'Etat, directeur de l'agriculture et du commerce,

HEURTIER.

DÉCRET

Qui autorise la Société de Marseille.

(12 septembre 1852.)

Art. 1er. La Société de crédit foncier formée à Marseille sous la dénomination de *Société de crédit foncier de Marseille*, pour les départements situés dans le ressort de la Cour d'appel d'Aix, est autorisée.

Sont approuvés les statuts de ladite Société, tels qu'ils sont contenus dans l'acte passé le 28 août 1852, devant Mes Raynouard et de Gasquet, notaires à Marseille, lequel acte restera annexé au présent décret.

Art. 2. Aucune autre autorisation de Société de crédit foncier ne sera accordée pour le ressort de la Cour d'appel d'Aix, savoir : avant vingt-cinq ans pour les Sociétés de prêteurs, et avant quinze ans pour les Sociétés d'emprunteurs ; le tout à dater de la publication du présent décret.

Art. 3. Ladite Société sera soumise et devra se conformer en tous points aux dispositions du règlement d'administration publique à intervenir en exécution de l'art. 49 du décret du 28 février 1852 précité.

La présente approbation pourra être retirée et la Société contrainte à se liquider dans les cas prévus par ledit règlement.

Art. 4. Le ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce, et le ministre des finances, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Bulletin des Lois*, inséré au *Moniteur* et dans un journal d'annonces judiciaires de chacun des départements compris dans la circonscription de ladite Société.

RÈGLEMENT

D'ADMINISTRATION PUBLIQUE

Concernant la surveillance des Sociétés de crédit foncier.

(18 octobre 1852.)

LOUIS-NAPOLÉON, Président de la République française,

Vu l'art. 49 du décret du 28 février 1852, lequel est ainsi conçu :

« Un règlement d'administration publique détermine notamment :

« 1° Le mode suivant lequel est exercée la surveillance de la gestion et de la comptabilité des Sociétés de crédit foncier ;

2° La publicité périodique à donner aux états de situation et aux opérations sociales ; »

Le conseil d'Etat entendu ;

Sur le rapport du ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce,

Nous avons décrété et décrétons ce qui suit :

De la Surveillance des Sociétés.

Art. 1er. Des commissaires du Gouvernement, nommés par le ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce, sont chargés de surveiller la gestion et la comptabilité des Sociétés de crédit foncier.

Des arrêtés ministériels règlent les conditions d'aptitude, le service, le classement et le traitement de ces commissaires.

Art. 2. Le commissaire placé près d'une Société de crédit foncier est hargé de veiller à l'exécution des lois, statuts et règlements.

Il prend connaissance aussi souvent qu'il le juge utile de tous les livres, registres et documents qui lui paraissent propres à éclairer sa surveillance.

Il peut se faire représenter les fonds en caisse et les valeurs de toute nature.

Il a le droit d'assister aux séances de l'assemblée générale, d'y faire telles observations qu'il jugera nécessaires, et d'en requérir l'insertion au procès-verbal.

Il veille spécialement à ce que le montant des lettres de gage ne dé-

passe, dans aucun cas, celui des engagements hypothécaires, et à ce que lesdites lettres soient annulées, sans aucun retard, dans les cas prévus par les statuts.

La Société doit l'avertir immédiatement de toutes circonstances entraînant annulation des lettres de gage. Les titres annulés sont détruits en sa présence, et il est dressé procès-verbal de cette opération.

Le commissaire rend compte, au moins tous les trois mois, au ministre, des résultats de sa surveillance.

Art. 3. Les Sociétés de crédit foncier sont obligées de transcrire sur un registre spécial, coté, parafé et visé par première et dernière feuille par le président du tribunal civil, les observations ou décisions de l'administration supérieure, lorsqu'elle a cru devoir le leur prescrire, et de communiquer ledit registre à tout actionnaire porteur de lettres de gage ou emprunteur qui le demande.

En cas de refus ou de retard, le commissaire du Gouvernement fait lui-même la transcription.

Les Sociétés sont également obligées de tenir tels autres livres ou registres que l'administration supérieure juge nécessaires à l'exercice de la surveillance.

Art. 4. Les Sociétés de crédit foncier sont soumises à la vérification des inspecteurs des finances.

Ces fonctionnaires portent leurs investigations sur la gestion et la comptabilité desdits établissements ; ils se font représenter les livres, registres et documents de la Société ; ils vérifient la régularité des écritures et l'exactitude de la caisse et du portefeuille.

Ils rendent compte de leur vérification et adressent leurs avis et propositions au ministre des finances. Ce dernier communique leurs rapports au ministre de l'intérieur, qui statue.

Art. 5. Une commission spéciale de huit membres, dont quatre sont nommés par le ministre de l'intérieur et quatre nommés par le ministre des finances, est créée pour donner son avis sur toutes les questions qui lui seront soumises relativement à la gestion et à la surveillance des Sociétés de crédit foncier.

Cette commission est présidée par le ministre de l'intérieur ou par son délégué.

Les fonctions de membre de la commission sont incompatibles avec celles de commissaire du Gouvernement et de directeur, administrateur ou censeur d'une Société de crédit foncier.

Art. 6. Les communications des commissaires du Gouvernement et

celles des inspecteurs des finances sont mises sous les yeux de la commission.

Tous les ans, elle adresse au ministre de l'intérieur un rapport détaillé sur les opérations de chacune des Sociétés et un rapport général sur la situation comparée des différents établissements.

Art. 7. Si une Société contrevient aux lois, statuts et règlements, ou si elle abuse des droits qui lui sont attribués, le ministre de l'intérieur peut provoquer le retrait immédiat de l'autorisation.

Il est statué sur le retrait d'autorisation par un décret rendu dans la forme des règlements d'administration publique.

Jusqu'à la décision définitive, le ministre peut interdire à la Société de faire aucune opération nouvelle.

Art. 8. Dans tous les cas où il y a lieu à la liquidation d'une Société de crédit foncier, le mode de liquidation et le choix des liquidateurs sont soumis à l'approbation du ministre de l'intérieur.

En cas de retard de la Société à nommer ses liquidateurs et à régler le mode de liquidation, ou si ses délibérations à cet égard ne sont pas approuvées, il y est pourvu d'office par le ministre de l'intérieur.

Art. 9. Les Sociétés de crédit foncier sont tenues de remettre tous les six mois, et suivant le mode indiqué par l'administration, un extrait de leur état de situation aux ministres de l'intérieur et des finances, ainsi qu'aux préfets des départements, aux chambres de commerce et d'agriculture et aux greffes des tribunaux compris dans leurs circonscriptions.

Art. 10. Les traitements des commissaires du Gouvernement, ainsi que les frais de toute nature résultant de la surveillance des Sociétés de crédit foncier, seront acquittés au moyen d'un fonds spécial à la formation duquel lesdites Sociétés, tant celles actuellement établies que celles qui se fonderont à l'avenir, concourront dans une proportion qui sera déterminée par le ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce.

Fait au palais de Saint-Cloud, le 18 octobre 1852.

LOUIS-NAPOLÉON.

Par le Prince Président :

Le ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce,

F. de Persigny.

DÉCRET

Qui autorise la Société de Nevers.

(20 octobre 1852.)

Art. 1er. La Société de crédit foncier formée à Nevers sous la dénomination de *Société de crédit foncier de Nevers*, pour les départements de la Nièvre, du Cher et de l'Allier, est autorisée.

Sont approuvés les statuts de la Société, tels qu'ils sont contenus dans l'acte passé le 25 septembre 1852, devant Me Paultre, notaire à Nevers, en présence de témoins, lequel sera annexé au présent décret.

Art. 2. Aucune autre autorisation de Société de crédit foncier ne sera accordée pour les départements de la Nièvre, du Cher et de l'Allier, savoir : avant vingt ans, pour les sociétés de prêteurs, et avant dix ans, pour les sociétés d'emprunteurs ; le tout à dater de la publication du présent décret.

Art. 3. Ladite Société sera soumise et devra se conformer en tous points aux dispositions des règlements d'administration publique intervenus ou à intervenir en exécution de l'art. 49 du décret du 28 février 1852 précité.

La présente autorisation pourra être retirée et la Société contrainte à se liquider dans les cas prévus par lesdits règlements.

Art. 4. Le ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce, et le ministre des finances, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Bulletin des Lois*, inséré au *Moniteur* et dans un journal d'annonces judiciaires de chacun des départements de la Nièvre, du Cher et de l'Allier.

RAPPORT

De M. le ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce, à S. M. l'Empereur,

Sur le décret du 10 décembre 1852.

Sire,

La pensée capitale de votre décret du 28 février 1852 a été de réduire le taux de l'intérêt de l'argent et de le mettre progressivement en rap-

part avec le revenu de la terre. C'était répondre à cette grande pensée, qui prouve toute votre sollicitude pour les populations agricoles, que de vous offrir une combinaison de nature à réaliser immédiatement les immenses bienfaits du crédit foncier.

Cette combinaison consiste d'abord dans la création d'un grand établissement central, ayant son siége à Paris, ce vaste marché des capitaux, embrassant dans sa circonscription la presque totalité de la France, ayant des succursales ou des directions dans chaque ressort de Cour impériale, et émettant des obligations sur un type unique, qui en rende la circulation facile. Un tel établissement est, à coup sûr, le meilleur instrument de crédit qui puisse être mis à la disposition de la propriété foncière, et le plus en état d'amener l'abaissement du taux de l'intérêt.

Ce principe une fois admis, la *Banque foncière de Paris* était tout naturellement appelée à remplir cette mission. Elle y avait d'autant plus de droit qu'elle est venue spontanément offrir d'effectuer les prêts à des conditions que nulle autre Société n'était en mesure de réaliser au profit des emprunteurs.

Ces conditions, acceptées par Votre Majesté, sont devenues l'objet de la convention du 18 novembre, en vertu de laquelle la *Banque foncière de Paris* prend désormais le titre de *Crédit foncier de France.*

Par cette convention, la *Banque foncière de Paris* s'engage à prêter sur hypothèque jusqu'à concurrence de 200 millions de francs, à raison d'une annuité de 5 p. 100, comprenant l'intérêt, l'amortissement, les frais d'administration, et qui éteindra absolument la dette en cinquante années.

Ces 200 millions, répartis entre tous les départements proportionnellement à l'importance des charges réelles qui grèvent la propriété foncière, vont donner le plus heureux essor à la transformation si désirable de la dette hypothécaire actuelle, qui, par le service d'un intérêt élevé, souvent usuraire, en même temps que par l'obligation de rembourser à courte échéance, constitue l'une des causes les plus vivaces de la misère de nos campagnes et des souffrances de l'agriculture.

Mais l'engagement de la Compagnie n'est pas limité à cette somme de 200 millions si inférieure au montant de la dette hypothécaire qui grève le sol. Il importait à votre Gouvernement de stipuler des garanties, pour qu'après l'épuisement des 200 millions les prêts continuassent aux mêmes conditions. Aussi la Société est-elle tenue de prêter sur les mêmes bases, alors même que, pour le placement de ses obligations, elle serait forcée de sacrifier un quart sur ses frais d'administration.

Voici, dans le système adopté par la compagnie, comment se décompose l'annuité de 5 p. 100 :

L'intérêt du prêt y figure pour.	3 fr. 67 c.
Les frais d'administration alloués à la Société par le décret du 28 mars 1852, pour.	0 60
L'amortisssement pour.	0 73
Total égal.	5 fr. 00 c.

Toutefois, comme dans l'état présent du crédit public il serait impossible à la Société de trouver des capitaux à emprunter au-dessous de 4 p. 100 d'intérêt, la convention assure une subvention de 10 millions, celle-là même que vous avez affectée à l'encouragement des établissements de crédit foncier par votre décret du 27 mars 1852 ; il paraîtrait difficile de lui assigner un meilleur emploi.

L'art. 7 de la convention contient une modification des statuts de la Société, rendue nécessaire par le système de lots et primes, qui est une des bases principales du mode d'emprunt auquel elle est obligée de recourir.

Le remboursement anticipé peut toujours avoir lieu, soit en obligations foncières, soit en numéraire ; mais, dans le premier cas, il est de toute nécessité, pour que toutes les obligations puissent être éteintes en cinquante ans au plus, que celles données en paiement soient de même nature et de la même année d'émission que celles crées en représentation de l'emprunt. Dans le second cas, il est de toute justice que la somme remboursée soit équivalente à celle que la Société aura elle-même à rembourser aux porteurs des obligations dont le remboursement anticipé amène l'extinction ; autrement la Société ferait une perte irréparable.

C'est là, sans doute, une charge que le Gouvernement aurait voulu éviter à l'emprunteur ; mais la combinaison sur laquelle repose l'annuité réduite à 5 p. 100 ne permet pas de la faire complétement disparaître. Le Gouvernement, à moins de rejeter une combinaison essentiellement avantageuse aux emprunteurs, ne pouvait ici qu'apporter des atténuations. Néanmoins, à l'aide de limitations sagement combinées, l'intérêt même de l'emprunteur qui voudra déroger au contrat par un remboursement anticipé se trouve convenablement ménagé.

C'est dans cette vue aussi qu'il a été stipulé que, dans tous les cas de remboursement anticipé, l'indemnité allouée à la Société par l'art. 75 des statuts serait réduite à 2 p. 100 ; qu'aucune indemnité ne serait due en cas de remboursement par suite d'un sinistre ; que les emprunteurs auraient le droit de ne point contracter sous l'empire de la combinaison nouvelle, et de s'en référer aux premiers statuts, en payant à la compagnie une annuité basée sur le pied de 5 fr. 45 centimes pour cinquante

années; qu'ils pourraient même exiger que ce taux ne fût pas dépassé tant que la compagnie ne perdrait pas au delà du quart de ses frais d'administration.

Enfin, et pour garantir plus sûrement encore à la propriété foncière la continuation des prêts à ces conditions avantageuses, l'art. 9 de la convention porte que le bénéfice qui pourra être réalisé par la compagnie sur la négociation des obligations sera consacré, pour moitié, à la composition d'un fonds spécial de réserve destiné à maintenir l'intérêt au taux le plus favorable aux emprunteurs.

Vous jugerez sans doute, Sire, qu'une grande institution qui peut, par l'incorporation des Sociétés déjà autorisées, devenir l'unique dispensateur des bienfaits du crédit foncier, assure, bien mieux que de nombreuses Sociétés disséminées dans toute la France, les résultats que nous cherchons et qui seront plus promptement atteints par les énormes ressources de crédit et de capitaux dont elle disposera dans une ville comme Paris, au centre de toutes les grandes affaires.

La combinaison proposée par la compagnie sera le premier remède au mal que votre cœur désire si ardemment guérir. 5 p. 100 tout compris, et une libération complète dans une période de cinquante années, c'est un progrès considérable dans nos habitudes financières, c'est le signal d'une révolution économique dont la France appréciera bientôt les avantages et vous reportera tout l'honneur. Il a fallu, en effet, votre puissante initiative, votre persistance énergique dans la volonté de faire le bien, et la sécurité qu'inspire votre Gouvernement, pour rendre possible la combinaison qui permet d'obtenir de si grands résultats.

Ainsi donc, et grâce à vous, Sire, on peut dès ce moment prévoir le jour où le sol sera affranchi de la dette hypothécaire que lui ont léguée les siècles.

La convention dont il s'agit et le décret homologatif ont été soumis à l'examen du conseil d'Etat : si Votre Majesté daigne les approuver, je la prie de vouloir bien revêtir de sa signature le décret ci-joint.

Daignez agréer, Sire, l'hommage du profond respect avec lequel

J'ai l'honneur d'être,

De Votre Majesté,

Le très-humble et très-obéissant serviteur et sujet,

Le ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce,

F. de Persigny.

DÉCRET

DU 10 DÉCEMBRE 1852.

Art. 1er. Est approuvée la convention passée le 18 novembre 1852, entre notre ministre secrétaire d'Etat au département de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce, et la Banque foncière de Paris, qui prend à l'avenir le titre de *Crédit foncier de France*.

Art. 2. Le privilége accordé à cette Société par le décret du 28 mars dernier est étendu à tous les départements où il n'existe pas de *Société de crédit foncier*.

La compagnie pourra, sauf l'approbation du Gouvernement, s'incorporer les Sociétés de crédit foncier établies.

Art. 3. Il est accordé, en vertu du décret du 27 mars dernier, à la *Société du crédit foncier de France*, une subvention de 10 millions de francs, qui sera versée proportionnellement à l'importance des prêts effectués.

Art. 4. Avant le 1er juillet 1853, il sera établi dans chaque ressort de Cour impériale une succursale ou direction.

L'établissement de la succursale ou direction sera préalablement soumis à l'approbation de notre ministre secrétaire d'Etat au département de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce.

Art. 5. Notre ministre secrétaire d'Etat au département de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce, et notre ministre secrétaire d'Etat au département des finances, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret.

CONVENTION

Passée entre M. le ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce, et la Banque foncière de Paris (*Société de crédit foncier*).

Entre :

M. le ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce,

Et MM. d'Eichthal, Emile Pereire et Wolowski,

Les deux premiers, membres du conseil d'administration, et le dernier, directeur de la *Banque foncière de Paris*, agissant pour et au nom

du conseil d'administration de ladite compagnie, et à charge de ratification par l'assemblée générale des actionnaires,

A été convenu ce qui suit :

Art. 1er. Le privilége accordé à la *Banque foncière de Paris*, par le décret du 28 mars dernier, est étendu à tous les départements où il n'existe pas de Société de crédit foncier.

La *Banque foncière de Paris* prend le nom de *Crédit foncier de France*.

Art. 2. Le capital du *Crédit foncier de France* devra être porté à 60 millions de francs, dont 15 millions seront immédiatement souscrits en dehors des 10 millions déjà émis.

5 millions pourront encore être émis par décision du conseil d'administration dans le courant d'une année, et le surplus quand la Société aura atteint le chiffre de 600 millions d'affaires, de manière à ce que le chiffre des actions émises se maintienne dans la proportion de 5 millions par chaque 100 millions d'obligations.

Art. 3. Il est accordé par le Gouvernement à la Société du *Crédit foncier de France*, en vertu du décret du 27 mars 1852, une subvention de 10 millions de francs, qui sera versée proportionnellement à l'importance des prêts effectués, conformément à l'article suivant.

Art. 4. Le *Crédit foncier de France* s'engage à prêter sur hypothèque jusqu'à concurrence de *deux cents millions* de francs, à raison d'une annuité de *cinq pour cent* qui comprendra l'intérêt, l'amortissement et les frais d'administration, et qui éteindra la dette en cinquante années.

Pour les emprunts d'une moindre durée, l'annuité sera établie sur les mêmes bases que ci-dessus, de manière à correspondre à l'annuité de 5 p. 100, fixée pour 50 années (1).

---

(1) Pour faire disparaître les doutes qui auraient pu s'élever sur le sens de cet article, des lettres ont été échangées entre M. le ministre de l'intérieur et le *Crédit foncier de France*. Voici la teneur de ces lettres :

Lettre de M. Wolowski, directeur du Crédit foncier de France.

Monsieur le ministre,

La nouvelle rédaction de l'art. 4 de la convention passée le 18 novembre, entre vous, monsieur le ministre, et notre compagnie, nous engage à nous adresser à Votre Excellence pour lever jusqu'au moindre doute que pourrait présenter l'interprétation de cet article.

Le système financier que nous avons eu l'honneur de vous soumettre repose sur une combinaison d'obligations rapportant un intérêt fixe de 3 p. 100, et rembourssa-

Art. 5. Après le placement des 200 millions ci-dessus mentionnés, la Société continuera de prêter, d'après les bases indiquées dans le précédent article, lors même que, pour se procurer les fonds nécessaires, elle serait obligée d'affecter au service de ses obligations émises, jusqu'à

---

bles avec primes et lots. Le calcul a été établi sur le pied d'une annuité de 5 p. 100, servie pendant *cinquante ans*, par les emprunteurs.

Pour les emprunts d'une moindre durée, l'annuité doit être *calculée sur les mêmes bases*, et de manière à correspondre à l'annuité de 5 p. 100 fixée pour cinquante années.

Nous avions ajouté dans la rédaction primitive, afin de tout préciser, ces mots : « *et de manière à correspondre, en y comprenant la part affectée aux lots et primes,* « à l'annuité de 5 p. 100 fixée pour cinquante années. »

Cette énonciation a disparu, sans doute comme surabondante, dans la nouvelle rédaction, qui se borne à dire que l'annuite *sera calculée sur les mêmes bases.*

Comme la part nécessaire pour constituer la prime et les lots varie suivant la durée plus ou moins prolongée du contrat, il est indispensable qu'il ne reste aucune incertitude attachée à ces mots : *sur les mêmes bases.*

Nous sommes convaincus, monsieur le ministre, que votre pensée se trouve à cet égard conforme à celle de la compagnie. La constitution des primes et lots rend inévitable le mode d'imputation que nous avions énoncé dans la rédaction primitive de l'art. 14 et qui doit être maintenu, malgré le changement survenu dans les termes employés.

Cette combinaison correspond à la disposition de l'art. 7 qui prescrit le remboursement en *obligations.* En contractant aux conditions ordinaires déterminées par nos statuts, les emprunteurs conserveront la faculté du remboursement en numéraire, et n'auront point à contribuer à la formation proportionnelle des lots et primes.

Nous avons jugé indispensable, monsieur le ministre, de vous soumettre ces observations, qui déterminent la portée exacte de la convention conclue entre l'Etat et notre compagnie.

Veuillez agréer, monsieur le ministre, l'expression de notre profond respect.

Signé : WOLOWSKI.

Réponse de M. le Ministre de l'intérieur.

Monsieur, j'ai reçu la lettre que vous m'avez fait l'honneur de m'écrire à la date du 1er décembre dernier.

Vous avez raison d'être convaincus que j'interprète comme vous la convention en ce qui concerne les prêts qui seront faits par votre Société à une durée moindre de cinquante ans, et sur le pied de 5 p. 100, tout compris.

Dans ce cas, en effet, il a été entendu et suffisamment exprimé que l'annuité serait calculée de façon à correspondre à l'annuité de 5 p. 100, mais en comprenant la part nécessaire pour les lots et primes, base essentielle de cette combinaison.

Le Gouvernement croit que les intérêts de la Société du *Crédit foncier de France*

concurrence d'un quart, la part qui lui est allouée à titre de frais d'administration.

Art. 6. La somme de 200 millions de francs que la Société s'engage à prêter, aux termes de l'art. 4, sera distribuée entre les divers départements proportionnellement à la dette hypothécaire actuellement inscrite. L'état de cette distribution sera soumis au ministre de l'intérieur.

Cette proportionnalité cessera pour ceux des départements où il n'aura pas été formé, avant le 1er janvier 1854, des demandes d'emprunts s'élevant à la part qui leur sera attribuée en vertu du présent article.

La somme restant libre par défaut de demande dans un ou plusieurs départements sera répartie, dans les mêmes proportions, entre les autres départements.

Art. 7. Lorsque l'annuité demandée aux emprunteurs ne dépassera pas le taux fixé par les art. 4 et 5, les remboursements anticipés seront effectués, soit en obligations foncières au pair, de même nature et de même année d'émission que les titres créés en représentation de l'emprunt, soit en numéraire pour une somme égale à celle que la compagnie aura à payer aux porteurs de ses obligations, en capital et prime.

Néanmoins, dans ce dernier cas, il sera fait remise à l'emprunteur, sur le montant total de la prime, de 1 1/2 p. 100 pour chaque année écoulée depuis l'emprunt jusqu'au remboursement.

La prime ne pourra dépasser 20 p. 100.

Dans tous les cas de remboursement anticipé prévus par le présent article, l'indemnité allouée à la compagnie par l'art. 75 des statuts sera réduite à 2 p. 100.

Il n'est pas dérogé à l'art. 80 des statuts pour les remboursements anticipés qui auront lieu en cas de sinistre.

Art. 8. La Société s'engage, en outre, en faveur des emprunteurs qui voudront se réserver l'option de se libérer par anticipation en obli-

---

et ceux des emprunteurs ont été suffisamment sauvegardés par la stipulation que les prêts seraient effectués, dans les deux hypothèses prévues, sur les *mêmes bases*.

Au surplus, les emprunteurs auront l'option entre ce système et celui qui leur donne la facilité de se libérer en numéraire, dans les conditions générales de vos statuts originaires, qui ont été maintenus et améliorés en faveur de la propriété, par notre récente convention.

Agréez, messieurs, l'assurance de ma considération très-distinguée.

Le Ministre Secrétaire d'Etat, de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce,

Signé : F. DE PERSIGNY.

gations, conformément à l'art. 75 des statuts, ou en numéraire sans autre indemnité que celle stipulée par ledit article, à continuer à prêter moyennant cinquante annuités de 5 fr. 45 c. pour 100, ou dans la proportion, si le délai est plus court, lors même que, pour se procurer les fonds nécessaires, elle serait obligée d'abandonner le quart de la somme allouée pour frais d'administration.

Si la Société se trouvait dans la nécessité d'élever l'annuité au-dessus du taux de 5 fr. 45 c. pour cinquante années, ou dans la proportion pour un délai plus court, elle devrait toujours abandonner à l'emprunteur le quart desdits frais d'administration.

Art. 9. Le bénéfice qui pourra être réalisé par la Société sur la négociation des obligations sera consacré, pour moitié, à la composition d'un fonds spécial de réserve, destiné à maintenir l'intérêt au taux le plus favorable aux emprunteurs.

Art. 10. Le présent traité devra être homologué par un décret.

Fait double à Paris, le 18 novembre 1852.

Signé : F. DE PERSIGNY,
EMILE PEREIRE, AD. D'EICHTHAL, WOLOWSKI.

Par délibération du 9 décembre 1852, l'assemblée générale des actionnaires a autorisé le conseil d'administration ou les commissaires nommés par lui à conclure avec l'État la convention ci-dessus.

Par décision du même jour, le conseil d'administration a délégué, dans le même objet, ses pleins pouvoirs à MM. d'Eichthal, Pereire et Wolowski.

En vertu des pouvoirs qui leur ont été dévolus, et dont extrait est ci-annexé, MM. d'Eichthal, Pereire et Wolowski approuvent et ratifient, au nom de l'assemblée générale des actionnaires de la *Banque foncière de Paris*, le traité passé avec l'État, à la date du 18 novembre dernier.

Signé : EMILE PEREIRE, AD. D'EICHTHAL, WOLOWSKI.

DÉCRET

Relatif au visa des lettres de gage.

(31 décembre 1852.)

NAPOLÉON, par la grâce de Dieu et la volonté nationale, empereur des Français, à tous présents et à venir, salut.

Vu l'art. 14 du décret du 28 février 1852, sur le crédit foncier;

Vu l'art. 2 du règlement d'administration publique, en date du 18 octobre 1852, portant que le commissaire du Gouvernement, placé près d'une Société, est chargé de veiller à l'exécution des lois, statuts et règlements, et spécialement de veiller à ce que le montant des lettres de gage ne dépasse, dans aucun cas, celui des engagements hypothécaires;

Sur le rapport de notre ministre secrétaire d'Etat au département de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce; le conseil d'Etat entendu,

Avons décrété et décrétons ce qui suit :

Art. 1er. Les dispositions réglementaires prescrites par les deuxième, troisième, quatrième et cinquième paragraphes de l'art. 14 du décret du 28 février 1852, sont modifiées ainsi qu'il suit :

Les lettres de gage ne sont émises qu'après avoir été visées et enregistrées;

Le visa est donné par le commissaire du Gouvernement.

Art. 2. Notre ministre secrétaire d'Etat au département de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce, est chargé de l'exécution du présent décret.

Fait au palais des Tuileries, le 31 décembre 1852.

NAPOLÉON.

Par l'Empereur :

Le ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce,

DE PERSIGNY.

CIRCULAIRE

De M. le ministre de l'intérieur à MM. les préfets.

(Paris, 23 février 1853.)

Monsieur le préfet,

Depuis que le décret du 28 février 1852, sur les Sociétés de crédit foncier, a doté la France d'une institution dont plusieurs pays étrangers recueillent les avantages, le Gouvernement n'a pas cessé de s'attacher à une œuvre aussi pleine d'avenir, pour en compléter le bienfait. Il a voulu hâter le moment où les propriétaires du sol verraient le taux de

l'intérêt auquel ils empruntent s'abaisser graduellement et se proportionner de plus en plus au revenu habituel de la terre ; le moment où ceux dont les immeubles sont grevés d'hypothèques pourraient remplacer par des engagements à long terme une dette dont l'exigibilité menaçante pèse si lourdement sur eux.

Tel était le but auquel il fallait tendre ; le Gouvernement croit l'avoir atteint par le décret du 10 décembre 1852, qui étend le privilége de la *Banque foncière de Paris*, aujourd'hui le *Crédit foncier de France*, à tous les départements où il n'existe pas de Sociétés de la même nature, et qui, en retour de ce privilége, stipule des conditions plus favorables à la propriété. Ces conditions pouvaient être obtenues d'un établissement vaste et central, assis sur les bases les plus solides, et participant, dans une large mesure, aux immenses ressources d'une ville qui est tout à la fois la capitale du pays, le marché où les capitaux affluent de toutes parts, et le foyer du mouvement commercial et industriel.

Mais, si la combinaison adoptée en dernier lieu était la plus propre à assurer le prompt développement de l'institution, il était essentiel, dans ce nouveau système, de rattacher à l'établissement central des établissements secondaires répartis sur les principaux points du territoire, obéissant à une impulsion commune et pourvus néanmoins d'une liberté d'action suffisante, afin de garantir aux emprunteurs que leurs demandes seraient appréciées en pleine connaissance de cause, et instruites avec toute la célérité désirable. En conséquence, le décret du 10 décembre dispose qu'une succursale ou direction sera établie, avant le 1er juillet 1853, dans chaque ressort de Cour impériale.

La compagnie *le Crédit foncier de France* m'informe qu'elle s'occupe activement des mesures à prendre pour satisfaire à cette prescription ; elle m'a communiqué les noms des directeurs désignés par elle, pour un certain nombre de ressorts de Cours impériales, et ses choix me paraissent témoigner de sa volonté de placer à la tête de chaque succursale des administrateurs capables et jouissant d'une juste considération.

Les directeurs déjà désignés occuperont très-prochainement leur poste, et d'autres ne tarderont pas à être institués. Ils sont chargés, avant tout, d'un travail d'exploration : appelés à se rendre un compte exact des conditions où se trouve la propriété foncière, de ses charges et de ses produits, de l'accueil sur lequel ils peuvent compter, comme des préjugés et des résistances qu'il faudra peut-être travailler à vaincre, ils auront beaucoup de communications à demander et de renseignements à recueillir. Leur mission est délicate et présente des difficultés réelles.

Je viens donc vous prier, Monsieur le préfet, de leur en faciliter l'accomplissement par tous les moyens qui sont en votre pouvoir ; vous

voudrez bien leur donner connaissance des documents officiels dont vous disposez, et les mettre en rapport avec les propriétaires, les capitalistes les plus notables de votre département, en un mot, avec toutes les personnes que vous jugerez le plus en état de leur prêter appui.

Vous voudrez bien adresser des instructions conformes à celles que j'ai l'honneur de vous transmettre aux principaux fonctionnaires placés sous vos ordres, et notamment à chacun de MM. les sous-préfets. Le Gouvernement ne doute pas de leur concours pour venir en aide aux hommes honorables que vous aurez accrédités auprès d'eux, les seconder dans tout ce qui se rapporte à l'organisation des succursales, et rallier d'avance à ces établissements les sympathies des populations.

Il est un autre point sur lequel je dois également appeler votre attention. Aux termes de l'art. 4 de la convention sanctionnée par le décret du 10 décembre, le *Crédit foncier de France* a pris l'engagement de prêter sur hypothèque, jusqu'à concurrence de 200 millions de francs, à raison d'une annuité de 5 p. 100 qui comprendra l'intérêt, l'amortissement et les frais d'administration, et qui éteindra la dette en cinquante années. Ces 200 millions doivent être distribués entre les divers départements, proportionnellement à la dette hypothécaire actuellement inscrite. La compagnie vient de me soumettre, et j'ai approuvé l'état de répartition qui détermine la part afférente à chacun des quatre-vingts départements placés aujourd'hui dans sa circonscription. Vous en trouverez ci-joint le chiffre pour celui dont l'administration vous est confiée.

Il convient de rappeler, en même temps, que, d'après l'art. 6 de la convention précitée, la somme ainsi mise en réserve pour chaque département ne le sera que jusqu'au 1er janvier 1854. A partir de cette époque, la somme restant libre sera répartie dans les mêmes proportions entre les autres départements. Les propriétaires qui auraient l'intention d'entrer en rapport avec la Société ont, par suite, le plus grand intérêt à se mettre immédiatement en mesure.

Veuillez donc, je vous prie, Monsieur le préfet, faire connaître, sans délai, par la voie du *Recueil des actes administratifs* et des différents journaux qui se publient dans vos localités, le montant de la part assignée à votre département et le terme à l'expiration duquel l'obligation de la tenir en réserve cessera pour la compagnie.

Je vous serai obligé de m'accuser réception de cette circulaire.

Recevez, Monsieur le préfet, l'assurance de ma considération très-distingnée.

Le ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce,

F. DE PERSIGNY.

RÉPARTITION

DES DEUX CENTS MILLIONS DE PRÊTS

Par ressort de Cour impériale.

COURS IMPÉRIALES.	DÉPARTEMENTS formant LE RESSORT.	DETTE HYPOTHÉCAIRE Par Département en chiffres ronds.	Part proportionnelle dans les 200.000,000.
		fr.	fr.
Agen	Lot-et-Garonne	106,463,000	1,774,342
	Lot	41,112,000	685,173
	Gers	96,483,000	1,607,986
Aix	Basses-Alpes	»	»
	Bouches-du-Rhône	»	»
	Var	»	»
Amiens	Somme	134,167,000	2,236,027
	Oise	202,443,000	3,373,915
	Aisne	163,987,000	2,732,997
Angers	Mayenne	68,748,000	1 145.754
	Sarthe	163,415,000	2,723,474
	Maine-et-Loire	170,683,000	2,884,603
Bastia	Corse	7,789,000	129,841
Besançon	Haute-Saône	81,658 000	1,360.912
	Doubs	85,372,000	1,422,826
	Jura	88,546,000	1,475,708
Bordeaux	Charente	130,122,000	2 168,613
	Dordogne	111,115 000	1,851,843
	Gironde	328,435,000	5,473,998
Bourges	Indre	108,015,000	1,800,178
	Cher	»	»
	Nièvre	»	»
Caen	Calvados	358,833,000	5,980 323
	Manche	220 623,000	3,676.903
	Orne	193 964.000	3,232.604
Colmar	Bas-Rhin	130,437,000	2.173,863
	Haut-Rhin	119,884,000	1,997,987
Dijon	Haute-Marne	73,359,000	1,222,600
	Côte-d'Or	214.393,000	3.573,074
	Saône-et-Loire	554,745,000	9,245.380
Douai	Nord	302,337.000	5 038 748
	Pas-de-Calais	163,538,000	2,725,524
Grenoble	Isère	254,013,000	4,233 381
	Drôme	93 800,000	1,563,271
	Hautes-Alpes	33.502,000	558.344
Limoges	Haute-Vienne	90,691.000	1,151,456
	Creuse	77.963,000	1,299 331
	Corrèze	61,140,000	1,018,959
Lyon	Loire	132,523,000	2.208.712
	Rhône	196,981,000	3,282,875
	Ain	126,970,000	2,116,082

COURS IMPÉRIALES.	DÉPARTEMENTS formant LE RESSORT.	DETTE HYPOTHÉCAIRE Par département en chiffres ronds.	Part proportionnelle dans les 200,000,000.
		fr.	fr.
Metz	Ardennes	125,233,000	2,087,133
	Moselle	124,734,000	2,078,848
Montpellier	Aveyron	101,628,000	1,683,732
	Hérault	154,027,000	2,567,013
	Aude	116,256,000	1,937,522
	Pyrénées-Orientales	48,360,000	805,968
Nancy	Meuse	95,142,000	1,585,637
	Meurthe	124,406,000	2,073,050
	Vosges	79,585,000	1,326,364
Nimes	Lozère	36,501,000	600,326
	Ardèche	103,489,000	1,724,747
	Gard	187,336,000	3,122,142
	Vaucluse	109,529,000	1,825,110
Orléans	Loiret	142,243,000	2,370,622
	Loir-et-Cher	98,065,000	1,634,350
	Indre-et-Loire	179,557,000	2,992,497
Paris	Eure-et-Loir	93,132,000	1,552,138
	Seine-et-Oise	305,063,000	5,084,180
	Seine	1,159,732,000	19,328,094
	Seine-et-Marne	281,922,000	4,098,512
	Marne	172,979,000	2,882,868
	Aube	93,326,000	1,555,371
	Yonne	118,400,000	1,973,254
Pau	Landes	45,712,000	761,836
	Pyrénées (Basses-)	118,649,000	1,977,404
	Pyrénées (Hautes-)	50,676,000	884,566
Poitiers	Vendée	65,844,000	1,097,356
	Deux-Sèvres	62,773,000	1,046,175
	Vienne	107,459,000	1,790,912
	Charente-Inférieure	143,582,000	2,393,938
Rennes	Ille-et-Vilaine	84,598,000	1,409,710
	Côtes-du-Nord	70,638,000	1,177,253
	Finistère	61,516,000	1,025,226
	Morbihan	50,475,000	841,216
	Loire-Inférieure	99,993,000	1,666,483
Riom	Allier	»	»
	Puy-de-Dôme	210,996,000	3,516,459
	Cantal	106,300,000	1,771,596
	Haute-Loire	72,363,000	1,206,002
Rouen	Seine-Inférieure	448,094,000	7,467,935
	Eure	254,632,000	4,243,697
Toulouse	Tarn-et-Garonne	84,571,000	1,409,460
	Tarn	80,404,000	1,339,963
	Haute-Garonne	169,490,000	2,824,700
	Ariége	42,960,000	715,971

DÉCRET

Qui approuve les modifications apportées aux statuts du Crédit foncier de France (1).

(22 mars 1853.)

Art. 1er. Les modifications apportées aux statuts de la Banque foncière de Paris, aujourd'hui *Crédit foncier de France*, sont approuvées telles qu'elles sont contenues dans l'acte passé, le 3 mars 1853, devant Mes Noël et Turquet, notaires à Paris, lequel acte restera annexé au présent décret.

2. Notre ministre secrétaire d'Etat au département de l'intérieur est chargé de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Bulletin des Lois*, inséré au *Moniteur* et dans un journal d'annonces judiciaires de chacun des départements compris dans la circonscription du *Crédit foncier de France.*

EXPOSÉ DES MOTIFS

DU PROJET DE LOI

Soutenu devant le Corps législatif, en exécution du décret du 11 *mai* 1853, *par MM.* Rouher, *vice-président du conseil d'Etat;* Suin, *conseiller d'Etat, rapporteur ;* Persil *et* Rouland, *conseillers d'Etat, sur les Sociétés de crédit foncier.*

Messieurs,

L'art. 6 du décret du 28 février 1852 impose aux Sociétés de crédit foncier l'obligation de ne prêter que sur première hypothèque ; c'était

---

(1) *Voy.* ci-après les statuts modifiés.

rendre bien rare, pour ne pas dire inutile, le recours à ces Sociétés, si on ne leur accordait en même temps la faculté de purger les hypothèques légales ; elle n'avait été établie par le Code Napoléon qu'en faveur de l'acquéreur, en cas d'aliénation, par le mari, d'un immeuble à lui propre, ou dépendant de la communauté. Il fallait donc emprunter à ce Code la mesure de la purge, et transporter au contrat de prêt ce qui n'appartenait jusqu'alors qu'au contrat de vente. Mais fallait-il, en même temps, lui emprunter les formalités qu'il avait édictées ? le dépôt au greffe de l'acte qui donne lieu à la purge ? C'est une publicité, pour ainsi dire, à huis clos. Le placard dans l'auditoire du tribunal ? C'est une publication sans résultat, qui, en s'adressant à tout le monde, n'interpelle personne, et notamment les intéressés. Le délai de deux mois imposé dans tous les cas ? Il serait beaucoup trop long en matière de prêt, car l'emprunt annonce un besoin d'argent. La signification au procureur impérial, aussi dans tous les cas ? Mais l'abus qui en avait été ait par la prise de l'inscription, en toutes circonstances et sans nécessité, avait amené une circulaire du grand juge, ministre de la justice ; et cette circulaire avait produit l'excès contraire : l'inscription n'était plus prise.

L'interpellation à la femme et aux protecteurs du mineur devait être conservée : c'est la mesure la plus efficace. Cependant, l'art. 20 du décret de 1852, en ne l'exigeant que verbale dans le cas où la femme serait présente à l'étude du notaire, n'a voulu qu'une précaution incomplète ; le mari, que l'art. 2136 du Code Napoléon a chargé spécialement de prendre l'inscription, non-seulement ne l'a pas prise, mais il conduit sa femme devant le notaire, afin qu'elle s'oblige solidairement, qu'elle renonce à son hypothèque, ou qu'elle subroge : et cette femme a résisté; retrouvant sa liberté devant l'officier ministériel, elle a refusé, non pas définitivement peut-être, mais elle veut consulter sa famille, ses amis, ceux sous la protection desquels la plaçait l'art. 2194 du Code Napoléon. Il lui faut donc autre chose qu'un avertissement verbal, fugitif, qu'elle ne peut montrer à personne, pour demander un conseil sur ce que son mari, devenu son adversaire, a fait ou veut faire.

L'art. 19 du nouveau projet a posé comme formalité absolue la signification d'un extrait de l'acte constitutif d'hypothèque :

1° A la femme, première intéressée ; 2° au mari, pour lui rappeler que le refus de renoncer ou subroger, fait par sa femme, lui renouvelle l'obligation imposée par l'art 2136 ; 3° au tuteur actuel, car l'emprunteur peut être un tuteur destitué ou démissionnaire ; 4° au mineur émancipé et à son curateur, car, si la prise d'inscription est un acte

d'administration que le mineur émancipé peut faire sans l'assistance du conseil de famille, l'oubli ou la volonté d'y renoncer compromettrait trop gravement ses intérêts pour ne pas exiger un avis donné au curateur ; 5° et enfin aux autres créanciers ayant hypothèque légale, car la femme peut être décédée, et ses héritiers collatéraux, ou enfants d'un précédent mariage, ont alors tous ses droits.

Le décret de 1852 n'avait pas prévu ces différents cas.

La signification devra, autant que possible, être remise à la personne de la femme. La signification au procureur impérial n'aura plus la banalité de celle qu'exigeait l'art. 2194, et qui avait été suivie de deux abus si opposés ; elle ne sera faite que lorsqu'il y aura lieu de faire connaître à ce magistrat que la femme n'a pas été avertie, qu'elle n'a pas reçu la signification, qu'elle a besoin d'une protection contre son mari, qui compromet des intérêts qu'il devait sauvegarder. Ce recours au ministère public devra, dans ce cas, avoir toute son efficacité.

L'art. 23 des modifications qui vous sont soumises réunit, en faveur du mineur, des mesures qu'avaient exigées le Code Napoléon (art. 2194) et le décret du 28 février (art. 19) : la faculté pour tous les parents ou amis de prendre inscription, l'action obligée du subrogé tuteur, l'intervention nécessaire du juge de paix et du conseil de famille ; toutes ces précautions protégent le mineur plus utilement que la législation actuelle, qui permet le silence et l'oubli ; et, tout en le protégeant davantage, elles ont abrégé les délais.

Une innovation importante est introduite par l'art. 2 du nouveau projet. Aux termes de l'art. 8 du décret de 1852, la purge était obligatoire, sans aucune distinction entre les cas où elle est nécessaire et ceux où l'on peut s'en passer. Cette formalité apportait de nombreuses entraves. Son moindre inconvénient était d'entraîner des frais considérables, souvent en pure perte, et dont le poids doit toujours tomber sur l'emprunteur, qui ne s'adresse à la Société de crédit foncier que pour trouver un allégement. Cet inconvénient est déjà bien grave, les délais indispensables occasionnent une gêne encore plus embarrassante ; mais la publicité souvent donnée au contrat provisoire constatant le prêt par l'insertion dans les journaux détournera fréquemment ceux qui, n'empruntant que pour entreprendre ou améliorer, ne voudront pas initier le public dans leurs affaires, et faire croire à des embarras financiers qu'ils n'éprouvent pas. Cette publicité n'est pas dans nos habitudes, dans nos mœurs. On préférera s'adresser encore au capitaliste, au banquier, et l'on renoncera aux avantages d'un intérêt réduit et d'un remboursement insensible opéré par annuités. La disposition ombrageuse et uni-

verselle de l'art. 8 peut rendre illusoire tout le bienfait qu'on attendait de l'institution du crédit foncier.

Pourquoi ne pas rentrer dans le droit commun qui rend la purge facultative ? Pourquoi, sans examen et sans distinction de toutes les espèces qui peuvent se présenter, prendre plus de précautions que la Société de crédit foncier elle-même qui examine et peut mieux juger ?

Craint-on les témérités, les imprudences ? Mais ces Sociétés sont placées sous la surveillance du Gouvernement, elles sont obligées à des comptes rendus qui dénonceraient bientôt les abus ; et ne doit-on pas compter sur leur propre intérêt? Quand la position de l'emprunteur, sa moralité, sa solvabilité, seront bien connues, quand on saura, à n'en pas douter, qu'il n'a pas été marié, ou ne l'est plus, qu'il n'a jamais été chargé de tutelle, ou qu'il a rendu ses comptes ; quand il justifiera, en un mot, d'une libération complète, où sera la nécessité d'une purge dispendieuse, dilatoire ou faisant supposer par sa publicité une gêne qui inflige le discrédit ? C'est donc avec raison que le projet rend la purge facultative.

En imposant le devoir de ne prêter que sur première hypothèque, le décret donnait la facilité de purger les hypothèques légales ; toutefois, on rencontre souvent, et surtout sur les immeubles situés dans la capitale, des inscriptions prises pour sûreté de droits non remboursables, dont l'emprunt ne peut débarrasser l'immeuble, et auxquels la Société de crédit foncier ne peut se faire subroger : ce sont les hypothèques pour rentes viagères ; ces cas sont nombreux, ils ont déjà, depuis l'établissement de la Banque foncière de Paris, arrêté une masse d'affaires importantes. Mais il est facile de concilier les exigences des articles 6 et 7 du décret du 28 février, et c'est ce but qu'on atteint par l'art. 3 du nouveau projet.

Le décret organique du crédit foncier avait voulu, pour les ventes par expropriation, une série de publications dont on comprend peu l'utilité, surtout dans une procédure qui devait simplifier et rendre moins onéreuse celle qu'avait organisée le Code de procédure civile. Sans réduire les délais dont on conserve toute la faveur au débiteur, l'art. 6 de la nouvelle loi réduira de moitié le nombre des insertions exigées.

L'extension donnée à l'art. 8 est favorable au débiteur malheureux , la Société de crédit foncier pourra, sans renoncer aux sages précautions établies en sa faveur, ne pas recourir aux rigueurs de l'expropriation et permettre la vente volontaire, qui ne lui fera perdre aucun de ses droits.

Enfin, les dispositions de l'art. 9 du projet de loi sur la transcription ayant renfermé l'action résolutoire dans de justes bornes, et dissipé les

dangers qu'elle faisait toujours craindre, ont rendu inutile la purge qu'avait introduite l'art. 24 du décret de 1852. Quant aux actions rescisoires, le mode de purge et la purge elle-même étaient une innovation qui attaquait des droits consacrés par le Code Napoléon, et d'autant plus respectables qu'ils appartenaient à des parties victimes de dol, de fraude, de violence, aux termes des art. 503, 887, 1304, 1676, etc. L'exercice de ces droits était protégé par des délais nécessaires qu'il serait dangereux de faire disparaître, alors que les personnes ne peuvent faire les actes conservatoires d'une action dont elles ignorent la cause.

Le besoin de toutes ces modifications s'était fait impérieusement sentir par l'expérience et la pratique des affaires déjà traitées depuis l'établissement tout récent du crédit foncier. Elles compléteront les conditions d'existence et de succès d'une institution dont le Gouvernement a conçu les plus grandes espérances, et qui sera pour la France une nouvelle source de prospérité.

RAPPORT

Fait au nom de la commission (1) *chargée d'examiner le projet de loi relatif aux Sociétés de crédit foncier, par M.* Allart, *député au Corps législatif.*

(24 mai 1853.)

Messieurs,

Les Sociétés de crédit foncier, institution toute nouvelle en France, importée des pays voisins, avaient besoin, pour pouvoir fonctionner utilement et rendre les services que le Gouvernement en attend, d'être protégées par une législation spéciale. Livrées à leurs propres forces, sans aide et sans secours, il leur était bien difficile, pour ne pas dire im-

---

(1) Cette commission est composée de MM. Delapalme, *président;* Leroux (Alfred), *secrétaire;* de Belleyme (Adolphe), Desmaroux de Gaulmin, Duclos, Legrand, Allart.

possible, de prendre droit de cité dans notre pays, surtout en présence de notre système hypothécaire. Fallait-il, en leur donnant naissance, ne pas leur donner les moyens de vivre? Fallait-il les réduire à l'impuissance? Le législateur ne l'a pas pensé. Guidé par cette idée pleine de sollicitude que le crédit foncier était un bienfait pour la France, qu'il avait pour mission d'abaisser le taux de l'intérêt, de favoriser l'agriculture, et de concourir, dans une large mesure, à l'amortissement des charges considérables qui pèsent sur la propriété foncière, il a cru qu'en organisant les Sociétés de crédit foncier, il devait les doter du droit de purger les hypothèques légales existant au moment du prêt. C'est dans cet esprit qu'a été rédigé le chapitre 4 du décret du 28 février 1852, décret promulgué par le chef de l'Etat, alors qu'il réunissait tous les pouvoirs entre ses mains.

Ainsi, le Corps législatif n'est point appelé aujourd'hui à examiner s'il y a lieu de concéder, aux Sociétés de crédit foncier, le droit d'effectuer la purge; ce droit existe en vertu du décret précité, et, à cet égard, nous n'avons pas à nous en occuper. Nous n'avons pas non plus à rechercher quel sera, dans l'avenir, le résultat du crédit foncier sur la fortune publique et la prospérité du pays; cette question, sur laquelle tous les esprits ne sont pas d'accord, serait ici hors de propos et tout à fait inopportune.

Mais, ce qui doit fixer notre attention, c'est le but, c'est la portée du projet de loi soumis à vos délibérations. Quel est ce but? C'est ce que nous allons essayer d'exposer très-brièvement.

D'après le décret du 28 février (art. 8), les Sociétés de crédit foncier, en recevant le droit exceptionnel de faire la purge des hypothèques légales, au moment du contrat de prêt, avaient été soumises à l'obligation de remplir cette formalité, sans distinction entre les cas où elle est nécessaire et ceux où elle ne l'est pas. De là de nombreuses entraves : d'abord la purge avait pour premier effet d'occasionner des frais toujours trop considérables, et souvent en pure perte, dont le paiement ne manquait jamais de retomber sur l'emprunteur; en second lieu, elle retardait l'emprunt pendant tout le temps que durait son accomplissement, car la purge doit toujours précéder la réalisation du prêt; enfin, ce qui était plus grave, elle faisait connaître publiquement, par la voie des journaux, les nom et prénoms de celui qui voulait emprunter, la somme dont il avait besoin, l'immeuble qu'il offrait en garantie.

On comprend que ces frais, ces délais, et surtout cette publicité, à une époque où l'emprunt n'est pas encore certain, devaient éloigner des Sociétés du crédit foncier un grand nombre d'emprunteurs, et que les opé-

rations qu'elles sont appelées à traiter devaient être singulièrement réduites.

C'est pour parer à ces inconvénients, ou au moins à la majeure partie d'entre eux, que le projet de loi que nous examinons est soumis à vos délibérations. En donnant aux Sociétés de crédit foncier la faculté de faire ou de ne pas faire la purge, selon qu'elles le jugeront convenable, le projet lève le plus grand obstacle que rencontraient dans leur marche les compagnies de crédit foncier.

Une autre pensée dominante du projet est d'exonérer les compagnies d'une obligation qui leur était aussi bien lourde ; nous voulons parler de celle qui leur était imposée de ne pouvoir prêter que sur première hypothèque. Lors donc qu'il y aura des inscriptions pour sûreté de créances non remboursables, telles que rentes viagères ou garanties d'éviction, les Sociétés de crédit foncier pourront prêter, pourvu que le montant du prêt réuni aux capitaux inscrits n'excède pas la moitié de la valeur de l'immeuble. Cette disposition a été introduite parce qu'il arrive assez souvent, et principalement à Paris, que les immeubles offerts en garantie sont grevés d'inscriptions hypothécaires à raison de garantie d'éviction ou de rentes viagères pour des sommes peu considérables, eu égard à la valeur des propriétés à hypothéquer, et que refuser aux Sociétés de crédit foncier la faculté de fournir des capitaux sur ces propriétés, c'était paralyser outre mesure la marche de leurs opérations.

A cet égard, on avait demandé que le droit des Sociétés de prêter sur immeuble grévé ne fût pas restreint au seul cas où il y a des inscriptions de rentes viagères ou pour cause d'éviction ; on voulait étendre cette faculté à toutes les hypothèses, comme, par exemple, au cas où les immeubles seraient grevés de créances dotales ou autres non remboursables ; mais cette idée a été repoussée. On a pensé que la première obligation des Sociétés de crédit foncier était de ne prêter que sur première hypothèque, et que si on leur accordait une exception, elle devait être tout à fait limitée.

Ainsi, faculté de purger substituée à l'obligation absolue de remplir cette formalité ; puis autorisation de prêter sur immeubles grevés de certaines dettes non remboursables, au lieu de ne prêter que sur première hypothèque, tels sont les deux principales dispositions qui motivent le projet de loi.

Y a-t-il inconvénient à entrer dans cette voie ? Les emprunteurs aussi bien que les prêteurs n'y recontreront-ils pas des déceptions ? Nous ne le pensons pas.

Les Sociétés de crédit foncier, placées d'ailleurs sous la surveillance

du Gouvernement, ont intérêt, comme tout autre prêteur, à ne pas exposer leurs capitaux par des placements légèrement faits. Quand la position de l'emprunteur est bien connue ; quand on sait qu'il n'a jamais été marié, et qu'il n'est pas grevé d'hypothèque légale, pourquoi maintenir l'obligation de la purge, dont la publicité seule est un discrédit infligé à l'emprunteur ? D'un autre côté, la dispense de faire la purge, lorsque cela n'est pas nécessaire, comme aussi la faculté de prêter sur immeubles grevés, lorsque les Sociétés le jugeront convenable, ne sont assurément pas contraires à l'intérêt public, car plus il y a de facilité dans le contrat de prêt, plus la concurrence est grande, et, plus elle est grande, plus les conditions du prêt sont favorables à l'emprunteur.

Au reste, si le projet de loi actuel accorde quelques avantages aux Sociétés de crédit foncier, il faut reconnaître que ces avantages sont bien balancés par une autre disposition dont nous allons parler.

Aux termes de l'art. 24 du décret du 28 février, les actions résolutoires ou rescisoires, et les priviléges non inscrits, pouvaient être purgés au moyen de la signification d'un extrait de l'acte constitutif d'hypothèque aux précédents propriétaires, lesquels se trouvaient dépossédés de leurs droits, faute par eux d'avoir requis inscription dans les 40 jours. Il y avait là une énormité, car, comment obliger une personne à prendre une inscription dans un délai déterminé à peine de forclusion, pour assurer un droit que souvent elle ne connaît pas encore ? C'était une innovation grave aux droits consacrés par le Code Napoléon dans les art. 503, 887, 1304, 1676, etc., droits d'autant plus respectables qu'ils appartiennent à des victimes de dol, de fraude ou de violence.

Aussi l'art. 8 du projet de loi, en faisant disparaître cette innovation et en abrogeant l'art. 24 du décret précité, peut être considéré comme un bienfait.

Nous croyons donc que la pensée générale qui domine le projet de loi est bonne, et qu'il y a lieu de lui imprimer le caractère législatif.

Maintenant, nous allons passer en revue les divers articles du projet.

EXAMEN DES ARTICLES.

Le décret du 28 février 1852, qui règle, par son titre IV, les formalités de purge, n'exigeait qu'une déclaration verbale de la femme, dans le cas où celle-ci, présente en l'étude du notaire, refuserait de signer l'acte constitutif d'hypothèque. Cette déclaration était évidemment insuffisante pour protéger la femme, presque toujours étrangère aux affaires, contre l'anéantissement de ses droits : car il ne restait entre ses mains

aucune pièce qui pût lui permettre de consulter ceux sous la protection desquels elle est placée par l'art. 2194 du Code Napoléon. La nouvelle loi, en exigeant que la signification soit faite au mari et à la femme, nous paraît plus rationnelle et plus conforme aux règles ordinaires, avec d'autant plus de raison que les époux peuvent, l'un et l'autre, se trouver étrangers à l'emprunt.

La signification prescrite par l'art. 19 du décret ne devait être faite qu'au subrogé tuteur et au juge de paix. Le projet de loi exige qu'elle soit en outre délivrée à la personne du tuteur, parce qu'il peut arriver que l'emprunteur ne soit pas le tuteur actuel, mais un tuteur destitué ou démissionnaire.

On n'avait pas prévu, dans le décret, l'hypothèse où le mineur serait émancipé, circonstance qui se rencontre assez souvent; dans ce cas, la signification sera faite au mineur et à son curateur. Sans doute, le mineur émancipé a le droit de requérir une inscription sans l'assistance de son curateur, mais l'oubli de cette formalité ou la volonté d'y renoncer compromettrait trop gravement ses intérêts pour ne pas exiger une signification au curateur.

Enfin, le décret ne s'était pas occupé du cas où il se trouve des créanciers ayant hypothèque légale, autres que les femmes, les mineurs et les interdits; comme il peut s'en trouver, puisque l'héritier d'un ayant droit à hypothèque légale devient lui-même créancier de cette hypothèque, la signification devra leur être faite, s'ils sont connus.

Désormais donc, pour purger les hypothèques légales connues, il faudra signifier l'acte constitutif d'hypothèque au profit de la Société du crédit foncier :

1° A la femme et au mari;

2° Au tuteur et au subrogé tuteur du mineur ou de l'interdit;

3° Au mineur émancipé et à son curateur;

4° A tous les créanciers non inscrits ayant hypothèque légale.

Une disposition digne de remarque ressort de la loi proposée : Si la femme n'a pas été présente au contrat, ou n'a pas reçu l'avertissement du notaire, et si la signification n'a été faite qu'à son domicile, les formalités pour la purge des hypothèques légales inconnues devront être remplies, c'est-à-dire qu'il faudra qu'on signifie au procureur impérial, qui, par là, saura que la femme n'a pas été avertie, et qu'elle a besoin d'un protecteur contre son mari.

Un autre point mérite aussi votre attention : c'est celui qui concerne les mesures adoptées dans l'intérêt des mineurs et des interdits, lesquelles nous paraissent d'une efficacité complète : en effet, l'avertissement à donner au juge de paix qui convoque le conseil de famille et

peut requérir l'inscription, la faculté pour les parents et amis du mineur ou de l'interdit de remplir les mêmes formalités d'inscription, formalités qui sont, en outre, imposées au subrogé tuteur, sous sa responsabilité personnelle, sont des garanties qui ne laissent rien à désirer.

Telles sont, dans leur ensemble, les principales dispositions de l'article 1er du projet de loi, destiné à remplacer les art. 19, 20, 21, 22, 23, 24 et 25 du décret du 28 février 1852.

Nous ferons seulement observer, avant de quitter cet article, que la Commission, d'accord avec MM. les membres du conseil d'Etat, y a introduit quelques amendements très-peu importants, dont le texte se trouve au projet de loi transcrit à la fin de ce rapport. Ces amendements n'ont pour objet que de préciser ou modifier les délais dans lesquels les inscriptions des femmes et des mineurs devront être prises.

Les art. 2 et 3 du projet de loi ont déjà fait, il y a un instant, la matière de notre examen. Ils sont relatifs : l'un à la faculté, substituée à l'obligation de remplir les formalités de purge ; l'autre, au droit de prêter sur des immeubles grevés de certaines créances hypothécaires non remboursables. Ce que nous en avons dit nous paraissant suffisant, nous ne croyons pas devoir y revenir.

Les art. 4, 5 et 6, règlent des points indispensables à fixer, sans nul doute, mais qui ne donnent lieu à aucune controverse, et sur lesquels il est conséquemment inutile de nous appesantir.

L'art. 7 renferme une disposition qui, tout en étendant un droit en faveur des Sociétés de crédit foncier, est cependant favorable au débiteur malheureux : aux termes de l'art. 38 du décret organique, l'acquéreur d'un immeuble exproprié est tenu d'acquitter, à titre de provision dans la caisse de la Société, le montant des annuités dues, et, après les délais de surenchère, de verser dans la même caisse le surplus de son prix jusqu'à concurrence de ce qui est dû par le débiteur. Placé sous la rubrique de l'expropriation, cet article ne s'appliquait qu'à ces sortes d'aliénations ; en l'étendant aux ventes volontaires, on donne aux Sociétés de crédit foncier la faculté de ne pas recourir aux rigueurs de l'expropriation, et, par conséquent, de permettre à leur débiteur de vendre volontairement, puisque cette vente ne leur fera perdre aucun de leurs droits.

Enfin, l'art. 8 et dernier abroge l'art. 24 du décret, qui permettait la purge des actions rescisoires. Nous avons montré l'avantage qu'il y avait à faire disparaître cet article de notre législation.

Maintenant, nous allons parler des amendements qui nous ont été

adressés par plusieurs de nos collègues, et que la Commission n'a pas cru devoir admettre.

1° *Amendement de M. Millet.*

Notre honorable collègue, M. Millet, nous a adressé une rédaction entière, qu'il aurait désiré substituer à celle du projet de loi. Mais, devant la Commission, il a reconnu que la majeure partie de sa rédaction n'affectait en rien le fond de la loi, et il a déclaré ne pas y tenir, sauf l'amendement qu'il propose à l'art. 25, et qu'il formule ainsi :

« Elle confère (la purge) à la Société du crédit foncier la priorité sur les hypothèques légales, à concurrence de la moitié du prix retiré des immeubles de l'emprunteur ; si la femme est mariée sous le régime dotal, cette priorité ne sera acquise vis-à-vis d'elle qu'autant qu'un avis de ses quatre plus proches parents, délibérant en assemblée de famille, sous la présidence du juge de paix de son domicile, aura déclaré, avant la réalisation de l'emprunt, que la moitié des immeubles du mari suffit à la conservation entière des droits de la femme. »

On voit que, si l'amendement de M. Millet était admis, il ne serait plus possible aux Sociétés de crédit foncier de prêter jusqu'à concurrence de moitié de la valeur des immeubles sans s'exposer à des dangers que la loi de leur institution leur défend de courir. — On voit aussi que les précautions qu'il voudrait introduire en faveur de la femme mariée sous le régime dotal équivaudraient presque à l'interdiction absolue de traiter avec les époux mariés sous ce régime. Ces simples observations ont fait repousser l'amendement.

Mais, si M. Millet veut que les Sociétés de crédit foncier soient considérablement amoindries dans leurs opérations, en revanche, il demande, par un autre amendement, de leur conserver des droits que les meilleurs esprits s'accordent à repousser. En effet, il propose formellement de supprimer l'art. 8 du projet : or, supprimer cet article, ce serait conserver aux Sociétés de crédit foncier, comme nous l'avons déjà expliqué, le droit de purger les actions rescisoires, résolutoires et privilégiées, droit qu'il importe, au contraire, de faire disparaître au plus vite, même d'une législation exceptionnelle.

Ce dernier amendement a donc été repoussé comme le premier, et le contre-projet de M. Millet abandonné.

2° *Amendement de M. David.*

M. David, de la Gironde, voudrait, en premier lieu, qu'il n'y eût, pour tous les cas de purge légale dont s'occupe le projet de loi, qu'un

seul et même délai ; en second lieu, qu'on donnât aux hypothèques légales des femmes les garanties que le projet de loi accorde, par son article 23, aux hypothèques des mineurs et des interdits.

La première partie de l'amendement de M. David ne présente pas un grand intérêt : en effet, si les délais que le projet de loi accorde sont suffisants pour les cas spéciaux auxquels ils s'appliquent, pourquoi vouloir qu'ils soient uniformes pour tous les cas ? D'ailleurs, le conseil d'Etat et la Commission se sont inspirés, pour fixer ces délais, non-seulement des dispositions générales de nos lois qui se rapprochent le plus de la matière, mais encore des besoins que chaque cas particulier pouvait nécessiter.

Quant à la seconde partie de l'amendement, elle a véritablement son importance, puisqu'il s'agirait de procurer à la femme des garanties plus grandes que celles auxquelles elle aura droit. Mais la Commission s'est demandé si les femmes devaient être placées sur la même ligne que les mineurs, et s'il n'y avait pas une grande différence à faire entre l'une et l'autre position. La question ainsi posée ne pouvait faire l'objet d'un doute, car, si la femme est incapable, son incapacité n'est que relative, tandis que celle du mineur est absolue.

Guidée par ces considérations, votre Commission a pensé que les garanties données à la femme par la nouvelle loi étaient suffisantes, qu'elles rentraient dans l'esprit du Code Napoléon, et qu'il n'y avait pas lieu d'admettre l'amendement de l'honorable M. David.

3° *Amendement de M. Curnier.*

M. Curnier propose d'ajouter à l'art. 3 du projet de loi, après ces mots : *pour garantie d'éviction ou de rente viagère*, ceux-ci : *et dans tous les cas où il y a un obstacle légal au remboursement.*

Le but de M. Curnier est de donner plus de facilité aux Sociétés de crédit foncier pour prêter, et aux propriétaires plus de ressources pour emprunter.

Il dit que les inscriptions prises pour garantie d'éviction ou de rentes viagères ne sont pas les seules qui constituent des droits non remboursables, dont l'emprunt ne peut pas débarrasser l'immeuble, et auxquels les Sociétés de crédit foncier ne sauraient être subrogées ; que l'hypothèque légale relative à la dot de la femme mariée sous le régime dotal est dans le même cas, et que, dans le midi de la France, où la presque totalité des mariages se font sous ce régime, les Sociétés de crédit foncier ne pourraient pas fonctionner.

A cela, on répond que les Sociétés de crédit foncier, instituées pour

prêter sur première hypothèque, ne doivent pas sortir des conditions qui leur sont imposées ; que si la loi nouvelle étend le droit de prêter sur des immeubles grevés d'inscriptions pour cause de rente viagère ou d'éviction, ce n'est pas une raison pour étendre cette faculté à d'autres cas ; qu'il y aurait des inconvénients de plus d'une nature à dépasser cette limite, inconvénients qui seront parfaitement sentis par tous les membres du Corps législatif, sans qu'il soit besoin de les signaler d'une manière spéciale.

Par ces motifs, l'amendement de M. Curnier a été rejeté.

4° *Amendement de M. Veauce.*

L'amendement de M. Veauce est ainsi conçu :

« Faculté aux Sociétés de crédit foncier de pouvoir prêter, même après d'autres hypothèques ordinaires, pourvu toutefois que les inscriptions antérieures, réunies à celle de la Société, ne dépassent pas la valeur de la moitié de l'immeuble. »

Cet amendement, comme on le voit, est encore beaucoup plus large que celui de M. Curnier. Il a été rejeté par les mêmes raisons.

D'autres amendements nous avaient encore été présentés par plusieurs de nos collègues, mais, sur les explications données par la Commission, ils ont été retirés, en sorte que nous n'avons plus à nous en occuper.

Arrivés au terme de notre rapport, et pressés d'ailleurs par le temps, nous ne dirons plus que quelques mots.

La loi qui vous est soumise présente un véritable caractère d'utilité publique. Si, d'un côté, elle accorde aux Sociétés de crédit foncier une faculté sans laquelle elles ne pouvaient fonctionner, d'autre part, elle les fait rentrer, sur plusieurs points, dans le droit commun, chose qui était très-désirable.

Nous avons donc l'honneur de vous en proposer l'adoption, en exprimant le vœu qu'elle procure au pays tout le bien que le Gouvernement en attend, et qu'elle devienne l'une des sources de la prospérité publique.

LOI

Relative aux Sociétés de crédit foncier.

(10 juin 1853 (1).

ART. 1er.

Le chapitre 1er du titre 4 du décret du 28 février 1852 est modifié ainsi qu'il suit :

CHAPITRE PREMIER.

DE LA PURGE.

Art. 19. Pour purger les hypothèques légales connues, la signification d'un extrait de l'acte constitutif d'hypothèque au profit de la Société de crédit foncier doit être faite :

A la femme et au mari ;

Au tuteur et au subrogé tuteur du mineur ou de l'interdit ;

Au mineur émancipé et à son curateur ;

A tous les créanciers non inscrits ayant hypothèque légale.

Art. 20. L'extrait de l'acte constitutif d'hypothèque contient, sous peine de nullité, la date du contrat, les nom, prénoms, profession et domicile de l'emprunteur, la désignation et la situation de l'immeuble, ainsi que la mention du montant du prêt.

Il contient, en outre, l'avertissement que, pour conserver vis-à-vis de la Société de crédit foncier le rang de l'hypothèque légale, il est nécessaire de la faire inscrire dans les quinze jours, *à partir de la signification, outre les délais de distance* (2).

Art. 21. La signification doit être remise à la personne de la femme, si l'emprunteur est son mari.

Néanmoins, la signification peut être faite au domicile de la femme, si

---

(1) Cette loi a été votée le 27 mai, par le Corps législatif, sous la présidence de M. Billault.

(2) Les lettres *italiques* indiquent les modifications qui ont été apportées au projet primitif du conseil d'Etat.

celle-ci, sous quelque régime que le mariage ait été contracté, a été présente au contrat de prêt, et si elle a reçu du notaire l'avertissement que, pour conserver vis-à-vis de la Société de crédit foncier le rang de son hypothèque légale, elle est tenue de la faire inscrire dans les quinze jours, *à dater de la signification, outre les délais de distance.*

L'acte de prêt doit faire mention de cet avertissement, sous peine de nullité de la purge à l'égard de la femme.

Art. 22. Si la femme n'a pas été présente au contrat ou n'a pas reçu l'avertissement du notaire, et si la signification n'a été faite qu'à domicile, les formalités nécessaires pour la purge des hypothèques légales inconnues doivent, en outre, être remplies.

Art. 23. Si l'emprunteur est, au moment de l'emprunt, tuteur d'un mineur ou d'un interdit, la signification est faite au subrogé tuteur et au juge de paix du lieu dans lequel la tutelle s'est ouverte.

Dans la quinzaine de cette signification, le juge de paix convoque le conseil de famille en présence du subrogé tuteur.

Ce conseil délibère sur la question de savoir si l'inscription doit être prise. Si la délibération est affirmative, l'hypothèque est inscrite par le subrogé tuteur, sous sa responsabilité, par les parents ou amis du mineur, ou par le juge de paix, dans *le délai de quinzaine* de la délibération.

Art. 24. Pour purger les hypothèques légales inconnues, l'extrait de l'acte constitutif d'hypothèque doit être notifié au procureur impérial près le tribunal de l'arrondissement du domicile de l'emprunteur, et au procureur impérial près le tribunal de l'arrondissement dans lequel l'immeuble est situé.

Cet extrait doit être inséré, avec la mention des significations faites, dans l'un des journaux désignés pour la publication des annonces judiciaires de l'arrondissement dans lequel l'immeuble est situé.

L'inscription doit être prise dans les quarante jours de cette insertion.

Art. 25. La purge est opérée par le défaut d'inscription dans les délais fixés par les articles précédents.

Elle confère à la Société de crédit foncier la priorité sur les hypothèques légales.

Cette purge ne profite pas aux tiers, qui demeurent assujettis aux formalités prescrites par les art. 2193, 2194 et 2195 du Code Napoléon.

ART. 2.

La purge rendue obligatoire pour les Sociétés de crédit foncier par l'art. 8 du décret du 28 février 1852 est désormais facultative.

ART. 3.

Si l'immeuble est grevé d'inscriptions pour hypothèques consenties à raison de garantie d'éviction ou de rentes viagères, la Société de crédit foncier peut néanmoins prêter, pourvu que le montant du prêt, réuni aux capitaux inscrits, n'excède pas la moitié de la valeur de l'immeuble, conformément à l'art. 7 du décret du 28 février 1852.

ART. 4.

L'hypothèque consentie, au profit d'une Société de crédit foncier, par le contrat conditionnel de prêt, prend rang du jour de l'inscription, quoique les valeurs soient remises postérieurement.

ART. 5.

Les Sociétés de crédit foncier peuvent user contre l'emprunteur des droits et des voies d'exécution qui leur sont attribués par le décret du 28 février 1852 et la présente loi, même pour le recouvrement des sommes qu'elles remboursent à un créancier inscrit afin d'être subrogées à son hypothèque.

ART. 6.

Le nombre des insertions exigées par l'art. 33 du décret du 28 février 1852 est réduit à trois.

L'intervalle de temps entre chaque insertion doit être au moins de dix jours.

ART. 7.

Les dispositions de l'art. 38 du même décret sont applicables à tout acquéreur, soit sur aliénation volontaire, soit sur saisie immobilière.

ART. 8.

L'art. 24 du décret du 28 février 1852 est abrogé.

II.

DOCUMENTS RELATIFS AUX SOCIÉTÉS DE CRÉDIT FONCIER AUTORISÉES.

STATUTS, MODÈLE DE DEMANDE D'EMPRUNT, INSTRUCTIONS, FORMULES D'ACTES, MODÈLE D'OBLIGATION FONCIÈRE, TARIFS D'ANNUITÉ ET TABLES D'AMORTISSEMENT.

Nous croyons devoir reproduire ici la lettre suivante, que M. le directeur du *Crédit foncier de France* a bien voulu nous adresser, en nous autorisant à publier les documents si importants, au point de vue pratique, qui ont été élaborés dans le sein de cette Société.

Paris, le 8 septembre 1853.

Mon cher Josseau,

Je suis heureux de mettre à votre disposition les divers documents élaborés par notre Compagnie.

L'application du décret du 28 février présente des difficultés nombreuses, que votre travail ne manquera pas de dissiper ; mais, en dehors de l'interprétation du jurisconsulte, se trouve la tâche plus modeste de l'agencement pratique, des formulaires, des instructions, etc., que le *Crédit foncier de France* a

en grande partie complétée, grâce surtout au zèle éclairé de notre chef du contentieux, M. Gautier (1).

En vous communiquant ces matériaux, je ne peux m'empêcher de penser qu'ils suffiront pour expliquer les retards d'application dont on a quelquefois fait un grief à notre Compagnie. Nous avions un champ nouveau à défricher, et nous n'avons rien négligé pour justifier la confiance du Gouvernement. Mais de pareils travaux ne s'improvisent pas ; ils demandent à être mûris par un long examen et par une étude approfondie.

Nul mieux que vous, mon cher Josseau, ne peut apprécier l'exactitude de ces paroles. Vous avez été l'auxiliaire le plus actif de la haute pensée qui a présidé à l'introduction du crédit foncier en France; il vous appartenait d'expliquer les principes et les règles d'application. Nous vivons dans un siècle où l'on est trop habitué à voir tout marcher comme à la vapeur ; l'on oublie et l'on méconnaît les difficultés pratiques. C'est en les étudiant dans votre ouvrage qu'on jugera mieux l'importance des résultats déjà obtenus.

Votre travail ne peut manquer, en signalant les lacunes et les imperfections de la législation existante, d'en provoquer une révision prochaine. Le crédit foncier n'aurait jamais pu s'établir en Allemagne et en Pologne, sans le secours d'une loi hypothécaire, qui donne un point de départ certain au droit de propriété, et qui garantit la publicité de toutes les charges établies sur l'immeuble. Là se trouve le mot véritable de la question. Tant qu'une bonne loi sur la *transcription* n'aura pas

---

(1) Nous sommes heureux de nous joindre à M. Wolowski pour rendre justice au mérite de M. Gautier, dont l'intelligence pratique et le travail incessant prêtent chaque jour, dans la direction du contentieux, n si utile concours au *Crédit foncier de France.*

été rendue, le développement du crédit foncier ne pourra pas prendre tout son essor chez nous, et la part que vous aurez dans cette réforme ajoutera un service éminent aux services que vous avez déjà rendus à l'institution nouvelle.

Veuillez agréer la nouvelle expression de mes sentiments d'estime et d'amitié.

L. WOLOWSKI.

STATUTS

DU CRÉDIT FONCIER DE FRANCE

CONFÉRÉS AVEC CEUX DES SOCIÉTÉS DE NEVERS ET DE MARSEILLE (1).

(NOTA. Les guillemets indiquent les modifications aux statuts primitifs, résultant du décret du 10 décembre 1852 et de l'acte du 3 mars 1853.)

TITRE PREMIER.

CONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ. — SON OBJET. — SA DÉNOMINATION. — SA DURÉE. — SON SIÉGE.

Art. 1er. Les comparants fondent par ces présentes, sauf l'approbation du Gouvernement, une Société anonyme, qui existera entre tous les propriétaires des actions créées ci-après.

(1) Les statuts du *Crédit foncier de France*, arrêtés par actes passés devant Mes Casimir Noël et Turquet, notaires à Paris, le premier, les 24 et 26 juillet 1852, le second, le 29 du même mois, le troisième, le 3 mars 1853. Le 9 juillet 1853, l'as-

Art. 2. La Société a pour objet :

« De prêter sur hypothèque aux propriétaires d'immeubles dans tous « les départements où il n'existe pas de Société de crédit foncier, et dans « ceux dont les Sociétés auront été, avec l'approbation du Gouverne- « ment, incorporées au *Crédit foncier de France* (1), des sommes rem- « boursables par les emprunteurs au moyen d'annuités comprenant les « intérêts, l'amortissement, ainsi que les frais d'administration ; »

2° D'appliquer, avec l'autorisation du Gouvernement, tout autre système ayant pour objet de faciliter les prêts sur immeubles et la libération des débiteurs (2) ;

3° De créer, pour une valeur égale à celle des engagements hypothécaires souscrits à son profit, des obligations produisant un intérêt annuel, remboursables par la voie du tirage au sort, avec ou sans lots et primes, et portant le titre d'*Obligations foncières ;*

4° De négocier ces obligations ;

5° De recevoir en dépôt, sans intérêt, les sommes destinées à être converties en *obligations foncières* (3).

Art. 3. « La Société prend le nom de CRÉDIT FONCIER DE FRANCE. »

Art. 4. La durée de la Société est de 99 ans, à partir de l'homologation des présents statuts.

Art. 5. Son siége et son domicile sont établis à Paris.

---

semblée générale a adopté des modifications dont l'approbation est actuellement sollicitée du Gouvernement. Nous ferons connaître ces modifications sous chacun des articles auxquels elles se rapportent.

Les statuts de Marseille ont été arrêtés par acte passé devant Mes Raynouard et de Gasquet, notaires, le 28 août 1852 ; ceux de Nevers l'ont été par acte passé devant Me Paultre, notaire, le 25 septembre 1852. Ces Sociétés n'ont encore apporté aucune modification à leurs statuts.

(1) Sont seuls exceptés, quant à présent, les départements de la Nièvre, du Cher, de l'Allier, des Bouches-du-Rhône, du Var et des Basses-Alpes, qui forment la circonscription des Sociétés de Nevers et de Marseille.

(2) Cet alinéa n'est pas reproduit dans les statuts de la Société de Nevers.

(3) Le *Crédit foncier de France* sollicite en ce moment du Gouvernement l'autorisation de prêter, *même* sans hypothèque, aux associations syndicales, aux communes et aux départements régulièrement autorisés à cet effet, et celle de traiter avec des compagnies d'assurances sur la vie, françaises ou étrangères, pour faciliter la libération de la propriété foncière.

TITRE II (1).

APPORT DE LA CONCESSION.

Art. 6. Les comparants apportent à la Société et lui abandonnent, sans réserve et au même titre qu'ils l'ont eux-mêmes reçu, le bénéfice de l'autorisation qui leur a été accordée par le décret du 28 mars 1852.

En conséquence, la Société demeure subrogée aux droits et avantages résultant de ce décret, à la charge de se conformer aux obligations qu'il impose.

TITRE III.

FONDS SOCIAL. — ACTIONS. — VERSEMENTS.

Art. 7. Le fonds social est fixé à 60 millions de francs (2).

Il est affecté à la garantie des engagements sociaux et spécialement des obligations foncières.

Art. 8. « Le fonds social se divise en 120,000 actions de 500 fr. « chacune (3).

« Une première série de 20,000 actions est émise » (4).

Ces actions sont réparties entre les souscripteurs ci-dessous dénommés, dans les proportions suivantes :

(*Suivent les noms des souscripteurs.*)

Art. 9. « Trente mille actions au capital de 15 millions seront immé-« diatement souscrites en dehors des 20,000 actions déjà émises.

---

(1) Ce titre, spécial au *Crédit foncier de France*, n'existe pas dans les statuts des Sociétés de Marseille et de Nevers.

(2) *Marseille.* — Trois millions.
Nevers.. . — Deux millions.

Le second alinéa de l'art. 7 ne se trouve pas dans les statuts de Nevers.

Le fonds social du *Crédit foncier de France*, qui était primitivement de vingt-cinq millions de francs, a été porté à soixante millions, aux termes de la convention du 18 novembre et du décret du 10 décembre 1852.

(3) *Marseille.* — 6,000 actions.
Nevers. .. — 4,000 actions.

(4) *Marseille,* — 2,000 actions.
Nevers.. . — 1,200 actions.

« Dix mille actions au capital de 5 millions pourront encore être émi-« ses, par décision du conseil d'administration, dans le courant d'une « année, et le surplus quand la Société aura atteint le chiffre de six cents « millions d'affaires, de manière à ce que le chiffre des actions émises « se maintienne dans la proportion de cinq millions pour chaque cent « millions d'obligations. »

Les nouvelles actions ne peuvent être livrées au-dessous du pair.

Art. 10. Les porteurs des actions antérieurement émises ont un droit de préférence, dans la proportion des titres par eux possédés, à la souscription au pair des actions à émettre.

Ceux d'entre eux qui n'ont pas un nombre d'actions suffisant pour en obtenir au moins une dans la nouvelle émission peuvent se réunir pour exercer leur droit.

Un règlement, arrêté par le Conseil d'administration, fixe les délais et les formes dans lesquels le bénéfice des dispositions qui précèdent peut être réclamé.

Art. 11. Les titres définitifs d'actions sont au porteur (1).

Les actions se transmettent par simple tradition (2).

Elles sont extraites d'un registre à souche, numérotées et revêtues de la signature de deux administrateurs et de celle du directeur.

Elles portent le timbre de la Compagnie (3).

Art. 12. Tout actionnaire peut déposer ses titres dans la caisse sociale, et réclamer en échange un récépissé nominatif.

Le conseil d'administration règle la forme des récépissés et les droits auxquels le dépôt peut donner lieu au profit de la Compagnie (4).

---

(1) *Marseille.* — Les actions sont au porteur.
Nevers.. . — Les actions sont nominatives.

(2) Cet alinéa est omis dans les statuts de Nevers.

(3) L'art. 10 des statuts de Nevers contient, en outre, la disposition suivante :

La cession en sera opérée, conformément à l'art. 36 du Code de commerce, par une déclaration de transfert inscrite sur les registres, et signée de celui qui fait le transfert ou d'un fondé de pouvoirs.

La Société peut exiger que la signature des parties soit certifiée par un notaire ou par un avoué de Nevers.

Après l'approbation des statuts et le versement intégral des actions, il sera remis aux actionnaires des titres définitifs indiquant les principales dispositions desdits statuts.

(4) Cette disposition ne se trouve pas dans les statuts de Nevers.

Art. 13. Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans le partage des bénéfices, à une part proportionnelle au nombre des actions émises.

Art. 14. Toute action est indivisible. La Société ne reconnaît qu'un propriétaire pour une action.

Art. 15. Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre, dans quelques mains qu'il passe.

La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de l'assemblée générale.

Art. 16. Les héritiers ou créanciers d'un actionnaire ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, provoquer l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la Société, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration ; ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux délibérations de l'assemblée générale.

Art. 17. Le montant des actions est payable à Paris, aux termes qui sont fixés par le Conseil d'administration.

Pour les 20,000 actions actuellement souscrites, les versements auront lieu comme suit :

10 p. 100, ou 50 fr. par action au moment même de la souscription ;

40 p. 100, soit 200 fr., vingt jours après l'insertion au *Moniteur* du décret d'autorisation des présents statuts ;

Et les derniers 50 p. 100, conformément aux appels faits par le Conseil d'administration au moyen d'annonces insérées, un mois à l'avance, dans deux journaux de Paris désignés pour la publication légale des actes de société.

Ces derniers 50 p. 100 devront être appelés en totalité, lorsque le chiffre des emprunts aura atteint 50 millions, ou, au plus tard, dans le délai d'une année, à partir du décret approbatif des présents statuts.

Art. 18. Le premier versement est constaté par un simple récépissé non négociable.

Lors du second versement, il est remis au souscripteur un certificat provisoire portant un numéro d'ordre, et sur lequel les paiements ultérieurs sont inscrits, à l'exception du dernier, qui se constate par l'échange du certificat provisoire contre le titre définitif de l'action (1).

---

(1) Cet alinéa, non plus que l'art. 19 qui suit, ne sont pas dans les statuts de Nevers. Cette différence provient de ce que les actions, au porteur à Paris et à Marseille, sont nominatives à Nevers.

Art. 19. Le titre provisoire se négocie par un transfert, inscrit sur les registres de la Compagnie, et signé par le cédant et le cessionnaire.

Mention du transfert est faite au dos du titre par le directeur de la Société.

La Compagnie peut exiger que la signature des parties soit certifiée par un agent de change.

Le souscripteur primitif et ses cessionnaires restent engagés jusqu'au paiement intégral de l'action.

Art. 20. Toute somme dont le paiement est retardé porte intérêt de plein droit en faveur de la Société, à raison de 5 p. 100 par an, à compter du jour de l'exigibilité, sans demande en justice.

Art. 21. A défaut de versement à l'échéance, les numéros des titres en retard sont publiés comme défaillants dans les deux journaux désignés sous l'art. 17. Quinze jours après cette publication, la Société a le droit de faire procéder à la vente des actions, à la Bourse de Paris, par le ministère d'un agent de change, pour le compte et aux risques et périls du retardataire.

Cette vente peut être faite en masse ou en détail, soit un même jour, soit à des époques successives, sans mise en demeure et sans aucune formalité judiciaire.

Les certificats provisoires des actions ainsi vendues deviennent nuls de plein droit; il en est délivré aux acquéreurs de nouveaux sous les mêmes numéros.

Tout certificat qui ne porte pas mention régulière des versements exigibles cesse d'être négociable.

Cette condition est mentionnée sur les titres provisoires.

Les mesures autorisées par le présent article ne font pas obstacle à l'exercice simultané par la Compagnie des moyens ordinaires de droit.

Art. 22. Le prix provenant de la vente, déduction faite des frais, appartient à la Compagnie et s'impute, dans les termes de droit, sur ce qui lui est dû par l'actionnaire exproprié, qui reste passible de la différence, s'il y a déficit, mais qui profite de l'excédant, s'il en existe.

Art. 23. Les actionnaires ne sont engagés que jusqu'à concurrence du capital de chaque action. Au delà, tout appel de fonds est interdit.

TITRE IV.

CONSEIL D'ADMINISTRATION. — DIRECTEUR. — CENSEURS.

Art. 24. La Société est administrée par un Conseil. Un directeur est chargé de l'exécution de ses décisions.

Les opérations sont surveillées par des censeurs.

Conseil d'administration.

Art. 25. Le conseil d'administration se compose de vingt membres (1), nommés par l'assemblée générale des actionnaires.

Il se renouvelle par cinquième chaque année.

Les membres sortants sont désignés par le sort pour les quatre premières années, et ensuite par l'ordre d'ancienneté.

Ils peuvent toujours être réélus.

Art. 26. En cas de vacance, le Conseil pourvoit provisoirement au remplacement.

L'assemblée générale, lors de sa première réunion, procède à l'élection définitive.

L'administrateur ainsi nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonctions que pendant le temps qui restait à courir de l'exercice de son prédécesseur.

Art. 27. Chaque administrateur doit, dans la huitaine de sa nomination, déposer dans la caisse de la Société cinquante actions (2) qui restent inaliénables pendant la durée de ses fonctions.

Art. 28. Les fonctions des administrateurs sont gratuites.

Ils reçoivent des jetons de présence, dont l'Assemblée générale fixe la valeur (3).

Art. 29. Chaque année le conseil nomme, parmi ses membres, un président et trois vice-présidents (4).

En cas d'absence du président et des vice-présidents, il désigne, pour chaque séance, celui des membres présents qui doit remplir les fonctions de président.

Le président et les vice-présidents peuvent toujours être réélus.

Art. 30. Le conseil d'administration se réunit au siége social aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, et au moins deux fois par mois.

---

(1) *Marseille.* — 15 membres.
Nevers.. . — 12 membres.

(2) *Marseille.* — 20 actions.
Nevers . . — 10 actions.

(3) *Marseille.* — Il ne pourra en être délivré pendant la première année.

(4) *Marseille* et *Nevers.* — Un vice-président.

Art. 31. La présence de sept membres au moins est nécessaire pour la composition régulière du Conseil (1).

Les noms des membres présents sont constatés en tête du procès-verbal de la séance.

Art. 32. Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents. En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Quand la majorité n'est pas formée de cinq membres au moins (2), la minorité peut demander le renvoi à une autre séance. Dans ce cas, les convocations adressées aux membres du Conseil d'administration font connaître l'objet de la délibération, et, à cette nouvelle séance, la délibération est prise à la simple majorité.

Nul ne peut voter par procuration dans le sein du Conseil.

Art. 33. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre tenu au siége de la Société, et signés par le président et deux autres administrateurs.

Les copies et extraits de ces délibérations, à produire en justice ou ailleurs, sont certifiées par le président du Conseil ou le membre qui en remplit les fonctions.

Art. 34. Par dérogation à l'art. 25, le premier Conseil d'administration sera composé de MM. Ernest *André*, ancien banquier, membre de la commission municipale de Paris; François *Bartholony*, président de la Compagnie du chemin de fer d'Orléans; comte *Benoist d'Azy*, ancien représentant; le comte Xavier *Branicki;* Adolphe d'*Eichtal*, banquier, membre de la Commission municipale de Paris; Adolphe *Dailly*, maître de poste de Paris; *Darblay* aîné, ancien député; *Drouyn de Lhuys*, ministre des affaires étrangères; Léon *Faucher*, ancien ministre; *Hély d'Oissel*, ancien conseiller d'Etat; *Léonce de Lavergne*, professeur à l'Institut agronomique de Versailles; Amédée *Leroy*, ancien banquier; duc *de Mouchy*, député; Emile *Pereire*, directeur du chemin de fer de Saint-Germain; *Perignon*, ancien conseiller d'Etat; de *Rainneville*, ancien conseiller d'Etat; prince *Sapieha*, propriétaire; *Thibault*, ancien notaire (3).

---

(1) *Nevers*. — 5 membres.

(2) *Marseille*. — 4 membres au moins.

(3) Le conseil d'administration s'est adjoint, depuis lors, l'honorable M. *Hailig*, ancien notaire, et l'a choisi pour président.

Nevers (art. 70). — MM. Denis *Benoist d'Azy*, ancien vice-président de l'Assem-

Ils sont autorisés à s'adjoindre les membres qui doivent compléter avec eux le nombre fixé par l'art. 25.

Art. 35. Le renouvellement de ce premier Conseil ne commencera qu'à partir de la sixième année sociale (1).

Il s'opérera suivant le mode établi par l'art. 25.

Art. 36. Le conseil a les pouvoirs les plus étendus pour l'administration des affaires de la Compagnie, et notamment :

Il autorise par ses délibérations tous traités, transactions, compromis, retraits de fonds, transfert de rente sur l'Etat et autres valeurs, emprunts sur dépôt d'obligations foncières de la Compagnie, achats d'objets mobiliers, de créance et autres droits incorporels pour le recouvrement des créances de la Société, cessions des mêmes droits, avec ou sans garantie, désistements d'hypothèque, abandons de tous droits réels ou personnels, mainlevées d'oppositions ou d'inscriptions hypothécaires, avec ou sans paiement; enfin toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant.

Il autorise l'achat, s'il y a lieu, des biens immeubles, pour y établir le siège de la Société, ainsi que la dépense du mobilier et les frais de premier établissement.

Il autorise également l'acquisition par adjudication des biens immobiliers, pour assurer le recouvrement des créances de la Société.

Toutefois, celle-ci ne pourra s'en rendre adjudicataire pour une somme excédant de plus du quart le montant de sa créance en principal, intérêts en retard et accessoires.

---

blée nationale; Louis-Alfred *de Mieulle*, receveur général des finances; Émile *Martin*, maître de forges; Edme *Lemoine*, juge d'instruction; Paulin *Duverne*, propriétaire; Félix-Alexandre *Lerasle*, conseiller de préfecture.

Marseille (art. 33). — MM. *Firino*, receveur général des finances; *Canaple*, ancien président du tribunal de commerce; *de Montricher*, ingénieur en chef; Fabricius *Paranque*, président de la Chambre de commerce; *Feraud* aîné, membre de la Chambre de commerce; Pascal *Buret*, administrateur de la Caisse d'épargne; J. *Gayet*, ancien juge; *Abeille de Perrin*, ancien négociant; Albert *Pascal*, banquier; Ch. *Salles*, banquier; *Massol d'André*, membre de la commission administrative des hospices; Ch. *Roux*, membre de la Chambre de commerce; Alexandre *Clapier*, ancien député; Hector *Bernard*, ancien juge au tribunal de commerce; *Lombardon*, ancien magistrat; Joseph *Rocca*, négociant; Camille *Olive*, ancien négociant; Eugène *Ripert*, propriétaire.

(1) *Marseille*. — A la fin de la seconde année.

Il autorise enfin, à l'amiable ou aux enchères, la vente et l'échange des mêmes biens, pourvu qu'en cas d'échange la soulte à payer par la Compagnie n'excède pas le quart de la valeur de l'immeuble échangé.

Il arrête les conditions générales des contrats, et prononce sur l'admission ou le rejet de toute demande d'emprunt.

Il autorise l'achat des obligations de la Compagnie, et les avances sur dépôt d'obligations foncières d'autres Compagnies de crédit foncier.

Il détermine l'emploi des fonds libres dans les limites ci-dessus déterminées.

Il fait les règlements de la Compagnie.

Il autorise les dépenses de l'administration.

Il nomme le directeur et le révoque dans les formes prescrites par l'art. 39.

Il nomme, sur la proposition du directeur, les sous-directeurs, les agents et employés de la Compagnie.

Il les révoque.

Il détermine leurs attributions.

Il fixe leurs traitements, salaires et gratifications, et, s'il y a lieu, le chiffre de leurs cautionnements. Il en autorise la restitution.

Il arrête les comptes qui doivent être soumis à l'Assemblée générale.

Il fixe provisoirement le dividende ainsi que la part de bénéfices affectée chaque année, tant au fonds de réserve, qu'au supplément de traitement du directeur et des sous-directeurs, et aux gratifications des employés de la Compagnie (1).

Il fait un rapport à l'Assemblée des actionnaires sur les comptes et sur la situation des affaires sociales.

Art. 37. Le Conseil peut déléguer tout ou partie de ses pouvoirs à un ou plusieurs de ses membres, par un mandat spécial, pour des objets déterminés ou pour un temps limité.

Art. 38. Les membres du Conseil d'administration ne contractent, à raison de leur gestion, aucune obligation personnelle. Ils ne répondent que de l'exécution de leur mandat (2).

---

(1) Cet alinéa ne se trouve point dans les statuts de Nevers. Dans ceux de Marseille, on a retranché ces mots : *au supplément de traitement du directeur et des sous-directeurs, et aux gratifications des employés de la Compagnie.*

(2) Les Sociétés de Marseille et de Nevers ont, en outre, établi un conseil judiciaire, dans les termes suivants :

Directeur.

Art. 39. Le directeur est nommé par le conseil d'administration, sauf l'approbation de M. le ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce.

Il peut être révoqué par le conseil réuni, à cet effet, sur une convocation spéciale. La révocation ne peut être prononcée qu'à la majorité de onze voix au moins.

Art. 40. Le directeur est secondé dans ses fonctions par un ou deux sous-directeurs, nommés sur sa présentation et révocables par le conseil (1).

Art. 41. Le directeur est chargé, sous l'autorité du Conseil d'administration, de la gestion des affaires sociales.

Il représente la Société vis-à-vis des tiers pour l'exécution des décisions du conseil, et exerce toutes les actions judiciaires.

Il signe la correspondance.

Il signe, conjointement avec un administrateur, l'endossement et l'acquit des effets et les quittances des sommes dues à la Compagnie, les transferts de rentes sur l'État et effets publics appartenant à la Société, les mandats sur la Banque, les désistements d'hypothèques et mainlevées d'inscriptions, les actes d'acquisition, vente et échange de propriétés mobilières et immobilières, les transactions, marchés et généralement tous actes portant engagement de la part de la Compagnie.

Il signe, conjointement avec deux administrateurs, les titres provisoires et définitifs des actions, ainsi que les obligations foncières.

Marseille (art. 38). — « Il y aura auprès du conseil d'administration un conseil « judiciaire, choisi par lui, à charge d'examiner les titres de propriété des emprun- « teurs, et généralement toutes les questions contentieuses qui intéressent la So- « ciété. »

Nevers (art. 75). — « Il y a un conseil judiciaire, nommé par lui, auprès du « Conseil d'administration.

« Le Conseil judiciaire assiste aux séances du conseil d'administration, avec voix « consultative, donne son avis sur les prêts, conformément aux art. 40 et 43, et « généralement sur toutes les questions qui intéressent la Société. Il est, en outre, « chargé de tout ce qui concerne le contentieux.

« La disposition de l'article suivant, relative à la révocation du directeur, est ap- « plicable au conseil judiciaire. »

(1) *Nevers*. — Le directeur est responsable du sous-directeur et pourvoit à son traitement.

Il dirige le travail des bureaux.

Il a droit de suspendre tous les employés (1) ou agents, sauf à en référer, dans le délai de quinze jours, au Conseil d'administration.

Art. 42. Le directeur assiste aux séances du Conseil d'administration, et y a voix consultative.

Les sous-directeurs peuvent y être appelés.

Art. 43. Le directeur peut, avec l'autorisation du Conseil d'administration, constituer des mandataires pour un ou plusieurs objets déterminés.

Art. 44. En cas d'empêchement, maladie, absence, retraite, décès ou révocation du directeur, ses fonctions sont provisoirement remplies (2) soit par un des administrateurs, soit par un des sous-directeurs désigné par le Conseil.

Art. 45. Le directeur doit être propriétaire de cent actions de la Société.

Chacun des sous-directeurs, de cinquante (3).

Ces actions demeurent affectées par privilége à la garantie de leur gestion.

Elles sont inaliénables pendant la durée de leurs fonctions, et mises en dépôt dans une caisse à trois clefs, dont une reste entre les mains du président du Conseil d'administration.

Après l'apurement du compte général, qui suit la cessation des fonctions, soit du directeur, soit des sous-directeurs, les actions formant leur cautionnement sont restituées aux ayants droit, sur une décision du conseil.

Art. 46. Les traitements du directeur et des sous-directeurs sont fixés par le Conseil d'administration.

Il peut, en outre, leur être attribué par l'Assemblée générale, sur la proposition du Conseil, une part dans les bénéfices nets excédant 5 pour 100 du capital des actions émises (4).

---

(1) *Nevers.* — A l'exception du Conseil judiciaire.

(2) *Marseille.* — Sur la désignation du Conseil d'administration.

(3) *Marseille.* — Le directeur, 50 actions.
Le sous-directeur, 20 actions.
Le caissier, 40 actions.
Nevers. . — Le directeur, 20 actions.
Le sous-directeur, 10 actions.

(4) *Marseille.* — Cet alinéa est supprimé.

Art. 47. Est nommé directeur de la Société, sauf l'approbation de M. le ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce, M. Louis *Wolowski*, ancien représentant (1).

Censeurs.

Art. 48. Les censeurs sont nommés par l'Assemblée générale. Ils sont au nombre de trois.

Leurs fonctions durent trois années ; ils se renouvellent par tiers. Ils sont toujours rééligibles.

Le sort désigne les membres sortant les deux premières années.

En cas de décès ou de retraite d'un des censeurs, il sera pourvu immédiatement à son remplacement provisoire, par les censeurs en exercice.

Les dispositions des art. 27, 28 et 35 des présents Statuts sont applicables aux censeurs comme aux administrateurs.

Art. 49. Les censeurs sont chargés de veiller à la stricte exécution des Statuts.

Ils ont droit d'assister aux séances du Conseil avec voix consultative.

Nevers (art. 83). — « Le directeur aura pour tous appointements :

« Le cinquième des bénéfices nets qui pourront rester après le prélèvement des « intérêts des actionnaires.

« Toutefois, pour chacune des trois premières années, la Société lui assure un « minimum de traitement qui sera fixé par le Conseil d'administration.

« Tous les ans, pendant le cours de son exercice, le directeur laissera dans la caisse « de la Société le quart de ses appointements. Les sommes ainsi déposées suc- « cessivement par lui seront employées, s'accroîtront et se cumuleront avec les « intérêts des intérêts.

« Ce fonds du directeur lui servira de cautionnement supplémentaire pour tous « ses actes en général, et spécialement il sera destiné à garantir les prêts faits sous « sa direction. — Les pertes, s'il y en a, seront prises en premier lieu sur les « fonds du directeur, sauf le cas de force majeure.

« Le fonds du directeur, dans le cas où il n'aurait pas été absorbé par les pertes, « ne pourra être rendu à lui ou à ses représentants, que cinq ans après qu'il « aura cessé ses fonctions, et avec l'autorisation du Conseil d'administration, après « nouvel examen de toutes les opérations.

« Jusqu'au jour où le fonds du directeur sera restitué, les intérêts continueront à « courir et se cumuleront à son profit, toujours sauf le cas de perte. »

(1) *Marseille.* — M. Delpuget.
Nevers.. . — M. Alexis Frébault.

Ils contrôlent la création des obligations foncières et leur émission.

Ils examinent les inventaires et les comptes annuels.

Ils présentent, à ce sujet, leurs observations à l'assemblée générale, lorsqu'ils le jugent à propos.

Les livres, la comptabilité, et généralement toutes les écritures sociales doivent leur être communiqués à toute réquisition.

Ils peuvent, à quelque époque que ce soit, vérifier l'état de la caisse de la Société.

Ils ont le droit, quand leur décision est prise à l'unanimité, de requérir une convocation extraordinaire de l'Assemblée générale.

TITRE V.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES.

Art. 50. L'Assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des actionnaires.

Elle se compose des deux cents plus forts actionnaires (1) dont la liste est arrêté par le Conseil d'administration vingt jours avant la convocation (2) ordinaire ou extraordinaire de l'Assemblée. Les actionnaires inscrits sur les registres de la Société, par suite du dépôt de leurs actions dans la caisse sociale trois mois avant la confection de la liste, peuvent seuls y figurer.

Le récépissé, dans ce cas, est délivré gratuitement.

Jusqu'à l'émission totale du capital de vingt-cinq millions, l'assemblée générale sera formée d'un nombre des plus forts actionnaires, correspondant au chiffre du capital émis, dans la proportion de huit, par chaque million.

Les quatre-vingts plus forts actionnaires seront appelés à la première Assemblée générale qui suivra le décret approbatif des statuts.

En cas de concours, pour l'admission sur la liste, entre deux action-

---

(1) *Marseille* (art. 49). — Elle se compose (l'assemblée générale) des actionnaires propriétaires de au moins dix actions déposées au siége de la Société quinze jours avant la réunion.

Ce délai expiré elles ne sont plus admises.

Nevers (art. 87). — Tout actionnaire possesseur de deux actions, est de droit membre de l'assemblée générale.

(2) Le *Crédit foncier de France* demande au Gouvernement l'autorisation de remplacer le mot *convocation* par le mot *réunion*.

naires possesseurs du même nombre d'actions, la préférence est accordée au plus anciennement inscrit.

La liste des déposants et celle des membres appelés à faire partie de l'Assemblée est tenue à la disposition de tous les actionnaires qui veulent en prendre connaissance. Ces listes portent, à côté du nom de chaque actionnaire, le nombre des actions qu'il a déposées.

Le jour de la réunion, la seconde de ces listes est déposée sur le bureau.

Art. 51. Nul ne peut se faire représenter à l'Assemblée que par un mandataire, membre de l'Assemblée.

Art. 52. L'Assemblée générale se réunit de droit chaque année au siége de la Société, dans le courant du mois d'avril.

Elle se réunit, en outre, extraordinairement toutes les fois que le conseil d'administration en reconnaît l'utilité.

Art. 53. Les convocations sont faites quinze jours avant la réunion, par un avis inséré dans deux des journaux de Paris désignés pour la publication des actes de Société, et par lettres adressées, à la diligence du directeur, aux actionnaires ayant droit d'assister à l'Assemblée (1).

Art. 54. L'Assemblée est régulièrement constituée lorsque les membres présents sont au nombre de quarante et réunissent dans leurs mains le dixième des actions émises (2).

Art. 55. Si cette double condition n'est pas remplie sur une première convocation, il en est fait une seconde, au moins à quinze jours d'intervalle.

Dans ce cas, le délai entre la convocation et le jour de la réunion est réduit à dix jours.

Les membres présents à la seconde réunion délibèrent valablement, quels que soient leur nombre et celui de leurs actions, mais seulement sur les objets à l'ordre du jour de la première.

Art. 56. L'Assemblée est présidée par le président ou un des vice-présidents du Conseil d'administration, et, à leur défaut, par l'administrateur que le Conseil désigne.

Les deux plus forts actionnaires présents, et, sur leur refus, ceux qui

---

(1) *Marseille.* — La convocation est faite seulement par avis inséré, un mois à l'avance, dans les journaux du siége de la Société destinés aux publications.

(2) *Marseille.* — Vingt-cinq membres réunissant dans leurs mains le tiers des actions émises.

les suivent dans l'ordre de la liste, jusqu'à acceptation, sont appelés à remplir les fonctions de scrutateurs.

Le bureau désigne le secrétaire.

Art. 57. Les délibérations sont prises à la majorité des voix des membres présents.

Chacun d'eux a autant de voix qu'il possède de fois quarante actions (1), sans que personne puisse en avoir plus de cinq en son nom personnel, ni plus de dix voix tant en son propre nom que comme mandataire.

Tout membre de l'Assemblée générale a droit à une voix, lors même que le nombre de ses actions ne s'élève pas à quarante (2).

Art. 58 (3). L'ordre du jour est arrêté par le Conseil d'administration; il n'y sera porté que les propositions émanant de ce Conseil ou des censeurs, et celles qui auront été communiquées au Conseil d'administration, quinze jours au moins avant la convocation de l'Assemblée générale, avec la signature de dix membres de cette Assemblée.

Aucun autre objet que ceux à l'ordre du jour ne peut être mis en délibération.

Art. 59. L'Assemblée générale entend le rapport du Conseil d'administration sur la situation des affaires sociales.

Elle entend également, s'il y a lieu, les observations des censeurs.

Elle discute, approuve ou rejette les comptes.

Elle fixe le dividende, la part de bénéfices affectée au fonds de réserve (4), et celle à distribuer au directeur et aux sous-directeurs, à titre de supplément de traitement.

Elle nomme les administrateurs et censeurs, toutes les fois qu'il y a lieu de les remplacer.

Elle délibère sur les propositions du Conseil d'administration relatives à l'augmentation du fonds social; à la prolongation de la durée de la Société, aux modifications à faire aux Statuts, à la réunion d'autres Compagnies à la Banque foncière et à la dissolution anticipée, s'il y a lieu.

Enfin, elle prononce souverainement sur tous les intérêts de la Com-

---

(1) *Nevers* et *Marseille*. — Qu'il possède de fois dix actions.
Nevers. — Ni plus de dix en totalité.

(2) Cet alinéa est supprimé dans les statuts de Marseille.

(3) Cet article est supprimé dans les statuts de Marseille.

(4) *Marseille*. — Ces mots : *et celle, etc.*, sont supprimés.

pagnie et confère, par ses délibérations, au Conseil d'administration les pouvoirs nécessaires pour les cas qui n'auraient pas été prévus.

Art. 60. Les délibérations de l'Assemblée, prises conformément aux Statuts, obligent tous les actionnaires, même absents ou dissidents.

Art. 61. Elles sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par la majorité des membres composant le bureau.

Une feuille de présence, destinée à constater le nombre des membres assistant à l'Assemblée et celui de leurs actions, demeure annexée à la minute du procès-verbal. Elle est revêtue des mêmes signatures.

Art. 62. La justification à faire, vis-à-vis des tiers, des délibérations de l'Assemblée résulte de copies ou extraits certifiés conformes par le président du Conseil d'administration, ou par celui de ses collègues qui en remplit les fonctions.

TITRE VI.

DES CONDITIONS DU PRÊT.

Art. 63. La Société ne prête que sur première hypothèque (1).

Sont considérés comme faits sur première hypothèque les prêts au moyen desquels doivent être remboursées des créances déjà inscrites, lorsque par l'effet de ce remboursement l'hypothèque de la Compagnie vient en première ligne et sans concurrence.

Dans ce cas, la Société conserve entre ses mains valeur suffisante pour opérer ce remboursement.

Art. 64. Les prêts ne sont réalisés qu'après l'accomplissement (2) des formalités prescrites par le titre IV, chapitre 1er du décret du 28 février 1852, pour la purge des hypothèques légales dont l'existence est connue, sauf le cas de subrogation par la femme, et des hypothèques inconnues, des actions résolutoires et rescisoires, et des priviléges non inscrits.

---

(1) La Société demande l'autorisation d'ajouter : *hormis les cas prévus par les lois spéciales relatives au Crédit foncier.*

(2) En vertu de la loi du 10 juin 1853 qui rend la purge facultative, la Société demande à ajouter : *s'il y a lieu*, et à s'en référer à cette loi pour les formalités.

En vertu de la même loi, il faut retrancher ici la fin de l'article qui est relative *aux actions résolutoires ou rescisoires et aux priviléges non inscrits.*

Art. 65. Ne sont point admis au bénéfice des prêts faits par la Compagnie :

1° Les théâtres :

2° Les mines et carrières ;

3° Les immeubles indivis, si l'hypothèque n'est établie sur la totalité de ces immeubles du consentement de tous les copropriétaires ;

4° Ceux dont l'usufruit et la nue propriété ne sont pas réunis, à moins du consentement de tous les ayants droit, à l'établissement de l'hypothèque.

Art. 66. La compagnie n'accepte pour gage que les propriétés d'un revenu durable et certain.

Art. 67. Le montant du prêt ne peut dépasser la moitié de la valeur de l'immeuble hypothéqué.

Il sera, au plus, du tiers de la valeur, pour les propriétés plantées en vignes et pour les bois.

Les bâtiments des usines et fabriques ne seront estimés qu'en raison de leur valeur indépendante de leur affectation industrielle.

Dans aucun cas, l'annuité au service de laquelle l'emprunteur s'engage ne peut être supérieure au revenu total de la propriété.

Art. 68. Le maximum des prêts consentis à un même emprunteur ne peut dépasser un million (1).

La Compagnie ne consent pas de prêt inférieur à 300 fr.

Art. 69. Le taux de l'intérêt des sommes prêtées est fixé par le Conseil d'administration. Il ne peut dépasser 5 p. 100.

Art. 70. L'emprunteur contracte avec la Compagnie, l'obligation de se libérer par annuités, payables en espèces, de manière que l'extinction de la dette soit opérée dans un délai de vingt ans au moins et de cinquante ans au plus (2).

Art. 71. L'annuité comprend :

1° L'intérêt ;

---

(1) *Marseille.* — 300,000.
Nevers.. . — 500,000.

Le *Crédit foncier de France* sollicite l'autorisation de prêter deux millions au même emprunteur, sur des biens situés dans le même département, et celle de prêter d'une manière illimitée aux sociétés, aux associations syndicales, aux départements et aux communes.

(2) La même Société demande à prêter pour *dix ans* au moins, et *soixante ans* au plus.

2° L'amortissement calculé sur le taux de l'intérêt et la durée du prêt ;

3° Et une allocation annuelle qui ne peut excéder 60 cent. par 100 fr. pour frais d'administration (1).

Art. 72. Les annuités sont payables moitié au 30 juin, et moitié au 31 décembre de chaque année.

Le Conseil d'administration pourra fixer d'autres époques pour ces paiements.

Au moment du prêt la Compagnie retient, sur le capital, l'intérêt applicable au temps à courir jusqu'à la première échéance semestrielle.

Art. 73. Conformément à l'art. 28 du décret du 28 février 1852, tout semestre non payé à l'échéance porte intérêt de plein droit et sans mise en demeure, au profit de la Compagnie, sur le pied de 5 p. 100 par an.

Il en est de même des frais de poursuite liquidés ou taxés, faits par la Compagnie pour arriver au recouvrement de sa créance.

Art. 74. En outre, le défaut de paiement d'un semestre rend exigible la totalité de la dette un mois après la mise en demeure.

Art. 75. Les débiteurs ont le droit de se libérer par anticipation, en tout ou en partie.

Les remboursements anticipés seront effectués, aux choix des emprunteurs, soit en numéraire, soit en obligations foncières de la Compaguie, de même nature que les titres émis en représentation de l'emprunt contracté.

Ces obligations sont reçues au pair et doivent être immédiatement frappées du timbre d'annulation. Il en est tenu un compte spécial sur les livres de la Compagnie, de manière à ce que leurs numéros puissent prendre part aux tirages successifs.

Les fonds provenant des remboursements anticipés seront employés, jusqu'à due concurrence, à amortir ou à racheter les obligations foncières (2).

Les paiements anticipés donnent lieu, au profit de la Compagnie, à une indemnité qui ne peut dépasser 3 pour 100 du capital remboursé par anticipation (3).

---

(1) *Marseille* et *Nevers*. — 50 cent. p. 100.

(2) Le *Crédit foncier de France*, demande à ajouter : *à moins qu'ils ne soient employés à de nouveaux prêts.*

Nevers, porte ici : *à amortir* dans l'année, *ou à racheter les obligations foncières ou lettres de gage applicables à la série de l'emprunt remboursé.*

(3) Cet article se trouve complété par l'art. IV des dispositions additionnelles ci-après :

Art. 76. L'emprunteur est tenu de dénoncer à la Compagnie, dans le délai d'un mois :

Les détériorations subies par sa propriété (1) ;

Les aliénations partielles ou totales qu'il peut avoir faites ;

Et toute atteinte apportée à la possession ou à la propriété, qui peut intéresser les droits de la Compagnie.

Si les faits ci-dessus sont de nature à compromettre les intérêts de la Compagnie, elle peut, conformément à l'art. 32 du décret du 28 février 1852, exiger son remboursement intégral. Dans le cas où ces faits n'auraient pas été dénoncés dans le délai fixé ci-dessus, la Société aura droit, en outre, à l'indemnité déterminée par le dernier § de l'art. 75.

Art. 77. La dette deviendrait également exigible en cas de dissimulation, par l'emprunteur, des causes d'hypothèque légale qui peuvent grever, de son chef, les biens donnés en garantie.

Art. 78. En cas d'aliénation de l'immeuble hypothéqué à la Compagnie, le débiteur doit substituer le nouveau propriétaire dans ses obligations vis-à-vis de la Société.

Art. 79. Toutes les propriétés affectées à la garantie de la Société, qui sont susceptibles de périr par le feu, doivent être assurées contre l'incendie, aux frais de l'emprunteur.

L'acte de prêt contient transport de l'indemnité en cas de sinistre.

L'assurance doit être maintenue pendant toute la durée du prêt.

La Banque foncière peut demander que l'assurance soit faite en son nom, et le montant des charges annuelles acquitté par ses mains.

Dans ce cas, le chiffre des annuités est augmenté d'autant (2).

Art. 80. En cas de sinistre, l'indemnité est touchée directement par la Banque foncière.

Les statuts de Nevers (art. 33) portent, en outre, ce qui suit :

« Le rachat ne peut avoir lieu au-dessus du pair.

« L'emprunteur qui a fait un versement partiel, continue de payer la même an-« nuité, sans interruption, pendant le nombre d'années encore nécessaire pour opérer « sa libération.

« Néanmoins, les débiteurs pourront payer des à-compte sur les deux annuités « les plus prochaines, et même les rembourser par avance. »

(1) Cet alinéa est supprimé dans les statuts de Nevers.

(2) *Nevers* ajoute : « L'emprunteur subrogera, en outre, éventuellement la Société dans tout recours qu'il pourrait avoir contre des tiers, responsables envers lui d'un dommage éprouvé par les immeubles hypothéqués. » (Art. 37.)

Si, dans un délai d'un an, à partir du règlement du sinistre, l'emprunteur a fait rétablir l'immeuble dans son état primitif, la Société devra lui remettre la somme qu'elle aura reçue pour indemnité. A défaut par lui d'avoir usé de cette faculté dans ledit délai, la Société aura le droit de retenir ladite indemnité et de l'imputer sur le montant de sa créance, comme paiement fait par anticipation. Dans ce dernier cas, il n'y aura lieu pour la Société de percevoir l'indemnité de 3 pour 100 stipulée par le dernier § de l'art. 75.

Lorsque, dans ce dernier cas (1), la Banque juge que, par l'effet du sinistre, ses sûretés sont compromises pour ce qui lui reste dû, elle peut en exiger le paiement.

Art. 81. Tout propriétaire qui demande à contracter un emprunt doit produire :

1° Les titres de propriété de son immeuble;

2° La copie certifiée de la matrice cadastrale ;

3° Les baux ou l'état des locations, s'il en existe, avec indication des fermages et loyers payés d'avance;

4° La déclaration signée par lui des revenus et des charges ;

5° La cote des contributions de l'année courante, ou, à son défaut, celle de la dernière année ;

6° La police d'assurance contre l'incendie ;

7° Un état d'inscription constatant la situation hypothécaire ;

8° La déclaration de son état civil, s'il est ou a été marié, ou tuteur.

Art. 82. Après examen de ces documents, le Conseil d'administration fait procéder, s'il y a lieu, à une estimation de l'immeuble offert en garantie (2).

Art. 83. L'évaluation de l'immeuble est faite sur la double base du revenu net et du prix vénal.

Art. 84. Lorsque le Conseil est fixé sur la régularité de la propriété et sur la solidité du gage, il détermine la proportion du prêt à faire, et il est procédé à la réalisation du contrat conditionnel, conformément à l'art. 8 du décret du 28 février 1852 (3).

Art. 85. Après l'accomplissement des formalités de purge prescrites par le décret du 28 février 1852, titre IV, un acte, fait à la suite du con-

---

(1) *Nevers.* — Dans tous les cas de sinistre.

(2) *Nevers,* ajoute : « et après avoir pris l'avis du conseil judiciaire. »

(3) Il faut mettre maintenant : « conformément à l'art. 4 de la loi du 10 juin 1853. »

trat conditionnel, constate sa nullité ou sa réalisation définitive, suivant qu'il s'est ou non révélé une inscription ou un droit réel grevant l'immeuble hypothéqué (1).

Dans le premier cas, cet acte est signé par la Compagnie seule et contient mainlevée de l'inscription prise à son profit.

Dans le second cas, l'acte est signé par la Compagnie et par l'emprunteur ; il énonce l'accomplissement des formalités, la remise des valeurs formant le montant du prêt, et le point de départ des intérêts.

Le visa des obligations foncières est donné en vertu de l'acte de réalisation définitive du prêt.

Art. 86. Les frais du contrat de prêt, de l'acte définitif, de l'inscription hypothécaire et de la purge sont à la charge de l'emprunteur. Les frais du contrat conditionnel, de l'inscription hypothécaire, de la purge, de l'acte annulant le contrat conditionnel et de la radiation de l'inscription sont, dans tous les cas, à la charge de l'emprunteur.

TITRE VII.

DES OBLIGATIONS FONCIÈRES.

Art. 87. Les obligations foncières sont créées conformément aux dispositions des art. 13 et 14 du décret du 28 février 1852, et du § 2, art. 3, du décret du 28 mars suivant.

Elles ne peuvent dépasser le montant des engagements hypothécaires souscrits par les propriétaires d'immeubles en faveur de la Compagnie (2).

---

(1) En vertu de cette même loi, l'assemblée générale des actionnaires a modifié ainsi qu'il suit, sauf l'approbation du Gouvernement, le commencement de cet article :

« Après la simple délivrance de l'état supplémentaire d'inscription comprenant celle de la Société, s'il n'y a pas lieu à purge légale, ou après les formalités de purge prescrites par le décret du 28 février 1852, et modifiées par l'art. 1er de la loi du 10 juin 1853, un acte fait à la suite du contrat conditionnel constate, etc. » (Le reste, comme ci-dessus.)

Les statuts de Nevers ajoutent à cet article : « Dans tous les cas, le prêt ne sera annulé ou ne deviendra définitif qu'après que le conseil judiciaire aura donné de nouveau son avis motivé.

(2) Dans la même délibération, l'assemblée générale a décidé que cet article serait, sauf l'approbation du Gouvernement, modifié ainsi qu'il suit :

« Les obligations foncières ou lettres de gage sont créées conformément aux dis-

Art 88. Les porteurs des obligations foncières n'ont d'autre action, pour le recouvrement des capitaux et intérêts exigibles, que celle qu'ils peuvent exercer directement contre la Société.

Art. 89. La valeur des obligations foncières est de 1,000 fr. Elles peuvent être subdivisées en coupures, dont la moindre est de 100 fr.

Art. 90. Elles portent un intérêt annuel dont le taux est fixé par le Conseil d'administration, à l'époque de leur création.

Cet intérêt est payable chaque année ou par semestre.

L'intervalle entre le versement des annuités par les emprunteurs, et le paiement des intérêts aux porteurs des obligations, sera au moins de trois mois.

Art. 91. Les obligations foncières sont représentées par des titres extraits d'un registre à souche.

Ils sont signés par deux membres du Conseil et par le directeur.

Ils sont frappés du timbre de la Société.

Art. 92. Le paiement des intérêt est contrôlé par l'apposition d'un timbre sur les obligations, quand celles-ci ne sont pas accompagnées de coupons représentatifs des intérêts.

Ces coupons, après leur épuisement, sont remplacés par une nouvelle feuille.

Art. 93. Les obligations foncières sont au porteur (1).

Art. 94. Le Conseil d'administration peut autoriser le dépôt et la conservation des titres dans la caisse sociale.

Ils sont remplacés, jusqu'au retrait, par un certificat de dépôt nominatif.

Le Conseil d'administration détermine les conditions, le mode de délivrance et les frais des certificats de dépôt.

Art. 95. Les obligations foncières sont classées par séries, dont chacune comprend toutes les obligations créées au même taux d'intérêt (2).

Elles n'ont pas d'époque fixe d'exigibilité pour le capital.

---

positions des art. 13 et 14 du décret du 28 février 1852, et du § 2, art. 3, du décret du 28 mars suivant.

Elles ne peuvent dépasser le montant des engagements hypothécaires souscrits par les propriétaires d'immeubles, en faveur de la Compagnie, et le montant des prêts consentis *aux associations syndicales, aux communes et aux départements.* »

(1) *Marseille* et *Nevers*. — Nominatives ou au porteur.

(2) *Nevers*, ajoute : « et dans le courant de la même année. »

Elles sont appelées au remboursement par la voie d'un tirage au sort qui a lieu par semestre ou annuellement (1).

Chaque tirage comprend le nombre d'obligations nécessaire pour assurer l'amortissement des obligations dans le même temps que celui du capital prêté.

Art. 96. Les sommes payées par les emprunteurs, à titre d'amortissement, sont appliquées à la série dont font partie les obligations émises en représentation de l'emprunt qu'ils ont contracté.

Art. 97. Des lots et primes peuvent être attachés aux obligations remboursées.

Le Conseil d'administration en détermine l'importance et la répartition.

Art. 98. Chaque semestre, le Conseil d'administration procède, en présence des censeurs, au tirage au sort des obligations appelées au remboursement (2).

Toutes les obligations de même série participent aux chances du tirage, sans distinction de l'époque de leur création.

---

(1) *Nevers*, dit : « *au moins* une fois par an. »
Marseille, supprime les mots : « *ou annuellement*. »

(2) *Nevers* (art. 56). — » Le conseil d'administration procède, en présence des « censeurs, au tirage au sort des obligations appelées au remboursement.

« Les coupures d'obligations sont réunies par groupes de 1,000 fr., dont chacun « reçoit un numéro qui est admis au tirage.

« Le conseil d'administration détermine chaque année, à l'avance, le nombre d'ob- « ligations foncières qui sont tirées au sort, eu égard aux sommes disponibles à cet « effet, sans qu'il puisse déterminer une somme moindre que celle fixée au § 3 de « l'art. 53.

« Les obligations foncières désignées par le sort, sont remboursées à l'expiration « du semestre d'intérêts qui suit le tirage.

« Elles cessent de produire intérêt à cette époque.

« Le tirage a lieu de la manière suivante :

« Tous les numéros des lettres de gage émises au même taux d'intérêt dans le « cours d'une année sont placés dans une même roue, de manière à ce qu'il y ait « autant de roues que d'années écoulées depuis le commencement des opérations de « la Société, jusqu'à l'expiration du nombre d'années nécessaire pour l'amortisse- « ment des prêts à l'occasion desquels elles ont été créées.

« Il n'est placé, dans chaque roue que des numéros représentant 1,000 fr.

« Les coupons inférieurs à ce chiffre sont réunis sous un même numéro.

« Il est ensuite tiré des roues, en présence du directeur et de quatre membres du « Conseil d'administration, la quantité de numéros suffisants pour représenter la « somme à rembourser. »

Les coupures d'obligations sont réunies par groupes de 1,000 fr., dont chacun reçoit un numéro qui est admis au tirage.

Art. 99. Dans la huitaine de l'opération, les numéros sortis sont affichés au siége de la Société et insérés dans deux des journaux désignés pour la publication des actes de Société.

Art. 100. Les obligations désignées par le sort sont remboursées au pair, avec intérêts et, s'il y a lieu, avec prime, au siége de la Société, au jour indiqué par la publication.

A compter de ce jour, les intérêts attachés aux obligations remboursables cessent de plein droit.

Art. 101. Les obligations foncières remboursées, ou revenant à la Société par suite du remboursement anticipé, sont immédiatement frappées d'un timbre indiquant qu'elles sont annulées et retirées de la circulation.

Mention est faite, sur la souche, de leur annulation.

Elles sont enfermées dans une caisse pour être détruites, par le directeur, en présence d'un membre du Conseil d'administration et d'un des censeurs.

Il est dressé procès-verbal de cette opération.

Ce procès-verbal est signé par toutes les personnes dont la présence est obligatoire (1).

TITRE VIII.

INVENTAIRE ET COMPTES ANNUELS.

Art. 102. L'année sociale commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

Le premier exercice comprendra le temps écoulé entre la date du décret approuvant les présents Statuts et le 31 décembre 1853.

A la fin de chaque année sociale, un inventaire général de l'actif et du passif est dressé par les soins du directeur.

Les comptes sont arrêtés par le Conseil d'administration.

---

(1) Le *Crédit foncier de France*, dans la dernière assemblée générale, a adopté le paragraphe additionnel suivant, sauf l'approbation du Gouvernement :

« Par exception au § 1er de cet article et au § 4 de l'art. 75, les obligations fon-
« cières revenant à la Société, par suite de remboursements anticipés, pourront
« rester dans la circulation, si la Compagnie obtient, par suite de prêts nouveaux,
« des engagements pour le montant desdites obligations. »

Ils sont soumis à l'Assemblée, qui les approuve ou les rejette, et fixe le dividende après avoir entendu le rapport du Conseil d'administration et les observations des censeurs.

Si les comptes ne sont pas approuvés séance tenante, l'Assemblée peut nommer des commissaires chargés de les examiner et de faire un rapport à la prochaine réunion.

TITRE IX.

PARTAGE DES BÉNÉFICES.

Art. 103. Les produits, déduction faite des frais d'administration, sont appliqués en première ligne à payer les intérêts des obligations foncières, le capital de celles que le sort a désignées pour le remboursement, et les lots et primes.

L'excédant constitue les bénéfices.

Sur ces bénéfices, on prélève annuellement la somme nécessaire pour distribuer un premier dividende de 25 francs par action.

Un second prélèvement (1), qui ne peut excéder vingt pour cent du surplus, est affecté, dans la proportion déterminée par l'assemblée générale, au fonds de réserve et au supplément de traitement du directeur et des sous-directeurs.

Ce qui reste est réparti entre toutes les actions émises, à titre de dividende.

Le paiement des dividendes se fait annuellement aux époques fixées par le Conseil d'administration.

Toutefois le Conseil peut autoriser, à l'expiration du premier semestre, une distribution provisoire de 12 fr. 50 par action.

Art. 104. Tout dividende qui n'est pas réclamé dans les cinq ans de son exigibilité est prescrit au bénéfice de la Société.

TITRE X.

FONDS DE RÉSERVE.

Art. 105. Le fonds de réserve se compose de l'accumulation des sommes produites par le prélèvement annuel opéré sur les bénéfices, en exécution de l'art. 103.

---

(1) *Nevers.* — « Un second prélèvement, qui ne peut être inférieur à 40, ni excéder 50 p. 100 du surplus, etc. »

Lorsque le fonds de réserve atteint le cinquième (1) du fonds social souscrit, le prélèvement affecté à sa création cesse de lui profiter. Il reprend son cours si la réserve vient à être entamée.

Quand le prélèvement cesse d'être versé au fonds de réserve, il es employé au bénéfice des emprunteurs, et affecté à éteindre une partie de leur dette, d'après un règlement arrêté par le Conseil d'administration.

Le fonds de réserve est destiné à parer aux événements imprévus.

En cas d'insuffisance des produits d'une année pour fournir un dividende de 25 fr. paraction, la différence peut être prélevée sur le fonds de réserve.

L'emploi des capitaux appartenant au fonds de réserve est réglé par le Conseil d'administration.

TITRE XI.

MODIFICATIONS AUX STATUTS.

Art. 106. L'assemblée générale peut, sur l'initiative du Conseil d'administration, et sauf l'approbation du Gouvernement, apporter aux présents statuts les modifications reconnues utiles.

Elle peut notamment autoriser : 1° l'augmentation du capital social; 2° l'extension des opérations de la Société ; 3° la prolongation de sa durée ; 4° la réunion à la banque foncière d'une ou plusieurs autres Compagnies organisées dans le même but ; 5° la faculté de traiter avec des compagnies d'assurances sur la vie, françaises ou étrangères, pour faciliter la libération de la propriété foncière.

Dans ces divers cas, les convocations doivent contenir l'indication sommaire de l'objet de la réunion.

La délibération n'est valable qu'autant qu'elle réunit les deux tiers des voix des membres présents.

En vertu de cette délibération, le Conseil d'administration est, de plein droit, autorisé à suivre auprès du Gouvernement l'obtention de son approbation aux modifications adoptées, consentir les changements qui seraient exigés, et réaliser les actes qui doivent les consacrer.

---

(1) *Nevers.* — La moitié. Le *Crédit foncier de France* demande une modification dans ce sens.

TITRE XII.

DISSOLUTION, LIQUIDATION.

Art. 107. En cas de perte de moitié du capital social souscrit, la dissolution de la Société peut être prononcée avant l'expiration du délai fixé pour sa durée, par une décision de l'assemblée générale.

Le Conseil d'administration, dans le cas de perte ci-dessus prévu, est tenu de soumettre à l'assemblée générale la question de savoir s'il y a lieu de prononcer la dissolution. Cette délibération pourra aussi être provoquée dans les formes déterminées par l'art. 58.

Le mode de convocation et de délibération prescrit par l'art. 106 pour les modifications aux statuts est applicable à ce cas.

Art. 108. A l'expiration de la Société, ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale, sur la proposition du Conseil d'administration, règle le mode de liquidation et nomme un ou plusieurs liquidateurs, avec pouvoir de vendre, soit aux enchères, soit à l'amiable, les biens meubles et immeubles de la Société.

Le mode de liquidation et le choix des liquidateurs sont soumis à l'approbation du ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce.

L'assemblée générale est convoquée d'urgence pour régler le mode de liquidation et faire le choix des liquidateurs, comme il est dit ci-dessus. A défaut par elle d'avoir, au jour fixé pour sa réunion, ou dans une seconde assemblée convoquée dans le cas prévu par l'art. 55, statué sur ces mesures, ou si, sa délibération n'ayant pas été approuvée par le ministre, une nouvelle assemblée ne la modifie pas dans le sens indiqué par le Gouvernement, le mode de liquidation et le choix des liquidateurs auront lieu conformément aux dispositions du règlement d'administration publique à intervenir en exécution de l'art. 49 du décret du 28 février 1852.

Après l'expiration ou la dissolution anticipée de la Société, les liquidateurs devront continuer les opérations en cours jusqu'à l'exécution complète de toutes les obligations que la Société avait contractées.

Toutefois, les liquidateurs pourront, en vertu d'une délibération de l'assemblée générale, approuvée par le ministre de l'intérieur, faire le transport à une autre Société des droits, actions et obligations de la compagnie dissoute.

Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale se continuent comme pendant l'existence de la Société. Elle a notamment le droit d'approuver les comptes de la liquidation et d'en donner quittance.

La nomination des liquidateurs met fin aux pouvoirs des administrateurs, des directeurs et des censeurs.

TITRE XIII.

CONTESTATIONS.

Art. 109. Toutes les contestations qui peuvent s'élever entre les associés sur l'exécution des présents statuts sont soumises à la juridiction des tribunaux de Paris.

Les contestations touchant l'intérêt général et collectif de la Société ne peuvent être dirigées, soit contre le Conseil d'administration ou l'un de ses membres, soit contre le Directeur, qu'au nom de la masse des actionnaires, et en vertu d'une délibération de l'assemblée générale.

Tout actionnaire qui veut provoquer une contestation de cette nature doit en faire, quinze jours au moins avant la prochaine assemblée générale, l'objet d'une communication au Conseil d'administration, qui est tenu de mettre la proposition à l'ordre du jour de cette assemblée.

Si la proposition est repoussée par l'assemblée, aucun actionnaire ne peut la reproduire en justice dans son intérêt particulier ; si elle est accueillie, l'assemblée générale désigne un ou plusieurs commissaires pour suivre la contestation.

Les significations auxquelles donne lieu la procédure sont adressées uniquement aux commissaires.

Aucune signification individuelle ne peut être faite aux actionnaires.

TITRE XIV.

PUBLICATION.

Art. 110. Pour faire publier les présents statuts partout où besoin sera, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une expédition.

Art. 111. Les dispositions du règlement d'administration publique à intervenir aux termes de l'art. 49 du décret du 28 février 1852, sont applicables aux présents statuts.

Disposition transitoire.

Art. 112. MM. Drouyn de Lhuys, A. d'Eichthal et Wolowski sont constitués mandataires de tous les intéressés, à l'effet de suivre l'obtention du décret approbatif des présents statuts, consentir les modifications exigées par le Gouvernement, et signer tous les actes nécessaires pour la constitution définitive de la Société.

Ils agiront valablement à la majorité.

Le décès, la retraite ou tout empêchement de l'un d'eux n'apportera aucune altération aux pouvoirs des autres.

DISPOSITIONS ADDITIONNELLES.

« I. Le *Crédit foncier de France* s'engage à prêter sur hypothèque, « jusqu'à concurrence de deux cents millions de francs, à raison d'une « annuité de cinq pour cent, qui comprendra l'intérêt, l'amortissement « et les frais d'administration, et qui éteindra la dette en cinquante « années.

« Pour les emprunts d'une moindre durée, l'annuité sera établie sur « les mêmes bases que ci-dessus, de manière à correspondre à l'annuité « de 5 pour 100 fixée pour cinquante années.

« II. Après le placement des deux cents millions ci-dessus mention- « nés, la Société continuera de prêter, d'après les bases indiquées « dans le précédent article, lors même que pour se procurer les fonds « nécessaires elle serait obligée d'affecter au service de ses obligations « émises, jusqu'à concurrence d'un quart, la part qui lui est allouée à « titre de frais d'administration.

« III. La somme de deux cents millions de francs que la Société « s'engage à prêter, aux termes de l'art. 1er, sera distribuée entre les « départements, proportionnellement à la dette hypothécaire actuelle- « ment inscrite ; l'état de cette distribution sera soumis au ministre de « l'intérieur.

« Cette proportionnalité cessera pour ceux des départements où il « n'aura pas été formé, avant le premier janvier mil huit cent cinquante- « quatre, des demandes d'emprunt s'élevant à la part qui leur sera at- « tribuée en vertu du présent article.

« La somme restant libre, par défaut de demande dans un ou plu- « sieurs départements sera répartie dans les mêmes proportions entre « les autres départements.

« IV. Lorsque l'annuité demandée aux emprunteurs ne dépassera « pas le taux fixé par les art. 1 et 2, les remboursements anticipés se- « ront effectués, soit en obligations foncières au pair, de même nature « et de même année d'émission que les titres créés en représentation de « l'emprunt, soit en numéraire pour une somme égale à celle que la

« Compagnie aura à payer au porteur de ses obligations en capital et « prime.

« Néanmoins, dans ce dernier cas, il sera fait remise à l'emprun-« teur, sur le montant total de la prime, de un et demi pour cent, pour « chaque année écoulée depuis l'emprunt jusqu'au remboursement.

« La prime ne pourra dépasser vingt pour cent.

« Dans tous les cas de remboursement anticipé prévus par le pré-« sent article, l'indemnité allouée à la Compagnie par l'art. 75 des sta-« tuts sera réduite à deux pour cent.

« Il n'est pas dérogé à l'art. 80 des statuts pour les remboursements « anticipés qui auront lieu en cas de sinistres.

« V. La Société s'engage, en outre, en faveur des emprunteurs qui « voudront se réserver l'option de se libérer par anticipation en obli-« gations, conformément à l'art. 75 des statuts, ou en numéraire, sans « autre indemnité que celle stipulée par ledit article, à continuer à prê-« ter, moyennant cinquante annuités de cinq francs quarante-cinq cen-« times pour cent, ou dans la proportion, si le délai est plus court, lors « même que, pour se procurer les fonds nécessaires, elle serait obligée « d'abandonner le quart de la somme allouée pour frais d'administration.

« Si la Société se trouvait dans la nécessité d'élever l'annuité au-« dessus du taux de cinq francs quarante-cinq centimes pour cinquante « années, ou dans la proportion pour un délai plus court, elle devrait « toujours abandonner à l'emprunteur le quart desdits frais d'admi-« nistration.

« VI. Le bénéfice qui pourra être réalisé par la Société sur la négo-« ciation des obligations sera consacré pour moitié à la composition « d'un fonds spécial de réserve, destiné à maintenir l'intérêt au taux le « plus favorable aux emprunteurs. »

CIRCULAIRE

De la direction du Crédit foncier de France, à Messieurs les Notaires.

Paris, le octobre 1852.

A Monsieur *notaire.*

Monsieur,

La *Banque foncière de Paris*, Société de Crédit foncier, vient de commencer ses opérations. J'ai l'honneur de vous adresser, en même temps que ces lignes, un exemplaire des Statuts qui la régissent; sous peu de jours vous recevrez d'autres documents, destinés à faciliter les rapports de la Société avec les propriétaires qui voudront s'adresser à elle.

Après de longues discussions sur la théorie du Crédit foncier, le Décret du 28 février dernier a créé un système pratique dont le succès doit amener une situation meilleure à la fois pour l'emprunteur et pour le capitaliste.

Les dispositions du Décret assureront à l'emprunteur l'abaissement de l'intérêt et le mettront à l'abri de l'éventualité si grave d'un remboursement intégral, à échéance déterminée, et trop souvent dans les circonstances les plus fâcheuses.

Le capitaliste trouvera une ample compensation à la baisse de l'intérêt qui sera payé, dans la facilité avec laquelle la créance sera réalisable, et dans l'absence de toute chance de perte pour le capital.

Ces avantages devront multiplier les emprunts hypothécaires pour de nombreuses opérations dont le produit ne sera plus absorbé et dépassé même, comme à présent, par les charges qu'impose la dette contractée.

L'abaissement du taux de l'intérêt des prêts sera la conséquence de la faveur dont jouiront parmi les capitalistes les engagements des Banques foncières; leur crédit dépendra surtout de la prudence avec laquelle elles contrôleront le gage de leurs prêts.

L'intérêt de la propriété est, en ce point encore, identique avec celui des Compagnies; les capitaux ne peuvent s'offrir à bon marché que pour un emploi sans danger.

Nous comptons sur le concours du notariat pour obtenir ce résultat; il est heureux, pour le succès de l'expérience qui commence, que l'insti-

tution nouvelle ait, entre elle et les propriétaires, des intermédiaires aussi éclairés, aussi intelligents de l'intérêt général, et guidés par une si longue tradition de principes d'honneur et de loyauté.

Notre Compagnie réclame leur concours avec confiance, convaincue d'ailleurs que, pour le notariat, comme pour les emprunteurs et pour les capitalistes, le régime nouveau offre d'incontestables avantages.

Le conseil d'administration de la *Banque foncière de Paris* vient de fixer à 4 1/4 p. 100 le taux de l'intérêt des sommes prêtées; c'est sur cette base que s'établit le calcul de l'amortissement.

Pour nous borner à quelques exemples, la *Banque foncière de Paris*, peut, dès à présent, prêter sur le pied d'une annuité de 5 fr. 45 cent., qui comprend l'intérêt, l'amortissement et les frais d'administration, et moyennant laquelle l'emprunteur se libère du capital en cinquante années. Ce terme peut être abrégé si l'on adopte, dans la limite des statuts, un amortissement plus élevé.

C'est ainsi que, moyennant une annuité de 5 1/2 p. 100, l'emprunteur se libère en quarante-huit ans; en quarante ans, moyennant une annuité de 5 fr. 82 cent., en trente-sept ans, moyennant une annuité de 6 fr., etc.

La *Banque foncière* fournit en espèces, et non pas en obligations foncières, le montant des emprunts qui lui sont demandés; elle le fait sans retenue ni escompte. Les emprunts que vos clients voudraient contracter auprès de la Compagnie par votre entremise seraient donc intégralement versés dans leurs mains en numéraire.

La *Banque foncière* crée pour une somme équivalente, sous le contrôle de l'Etat, des obligations hypothécaires qu'elle émet et négocie à ses risques et périls,

Aucun lien de solidarité ne s'établit entre les emprunteurs, qui ne contractent aucune responsabilité les uns pour les autres.

Ils ne sont obligés que vis-à-vis de la *Banque foncière*, qui seule connaît et vérifie les engagements qu'ils souscrivent. Ni les noms des emprunteurs, ni la désignation des propriétés engagées ne figurent sur les obligations émises, qui ne portent que l'engagement de la Compagnie elle-même.

A côté des avantages qui résultent d'un remboursement à long terme, par voie d'annuités invariables, la *Banque foncière* offre aussi aux emprunteurs la faculté de libération anticipée pour la totalité ou pour une fraction quelconque de la dette non encore amortie.

La *Banque foncière de Paris* s'est attachée avec scrupule à éviter tout procédé qui aurait été de nature à troubler les relations établies, ou

à créer des avantages de position individuelle, au détriment de l'intérêt général.

La *Banque foncière* désire nouer des relations suivies avec tous les notaires de la circonscription, et se prêtera, autant que possible, à ce que les contrats soient passés dans l'étude du notaire de l'emprunteur.

C'est à l'administration, à Paris, que doivent être adressées les demandes, soit de prêt direct, soit de continuation d'un prêt remboursable, soit enfin de subrogation de la Compagnie au prêteur actuel.

Le décret du 28 février et les Statuts de notre Société indiquent les formalités auxquelles ces demandes doivent être soumises; elles seront simplifiées par le soin que vous voudrez bien apporter à nous transmettre toutes les pièces nécessaires qui seront énoncées dans nos instructions.

Parmi les documents que vous recevrez, j'appelle votre attention sur le projet d'acte de prêt, dont la forme devra nécessairement être la même pour les prêts de même nature.

Vous remarquerez que d'après les Statuts les prêts peuvent, d'accord entre la Compagnie et les emprunteurs, être faits pour une durée variant de vingt à cinquante années, moyennant des annuités qui comprendront les frais, l'intérêt et l'amortissement du capital.

L'emprunteur peut, à sa volonté, se libérer par anticipation de tout ou partie de sa dette; il peut aussi éteindre tel nombre d'annuités qu'il désire, pour abréger la durée du contrat.

Je me mets à votre disposition, monsieur, pour tous les renseignements dont vous pourriez avoir besoin.

Le conseil d'administration sera heureux de voir se former, entre la Compagnie et vous, des rapports qui ne pourront être que réciproquement utiles.

Veuillez agréer, monsieur, l'expression de ma parfaite considération.

Le directeur, L. WOLOWSKI.

MODÈLE

DE DEMANDE D'EMPRUNT.

M. . . (*nom, prénoms, qualités ou profession*) demeurant à. . . (*indication du domicile*), demande à la Société de Crédit foncier de. . .

(*ajouter le nom de la Société*) un prêt de. . . (*ajouter la somme*), remboursable en. . . (*indiquer la durée du prêt, en consultant les tables d'amortissement*) années par un nombre égal d'annuités comprenant à la fois l'intérêt, la somme nécessaire à l'amortissement du capital et l'allocation pour frais d'administration.

BIENS OFFERTS EN GARANTIE.

Indiquer la consistance des biens et leur situation avec une désignation sommaire des bâtiments et la contenance superficielle.

VALEUR VÉNALE DES BIENS.

Déclarer, sans exagération, la valeur des biens offerts en garantie.

TITRES PRODUITS A L'APPUI DE LA DEMANDE.

Indiquer avec détail les documents produits.

Tout propriétaire qui demande à contracter un emprunt doit produire :

1° *Un établissement de propriété sur papier libre et les titres de propriété de son immeuble* ;

2° *La copie certifiée de la matrice cadastrale* ;

3° *Les baux ou l'état des locations, s'il en existe, avec indication des fermages et loyers payés d'avance* ;

4° *La déclaration signée par lui, des revenus et des charges* ;

5° *La cote des contributions de l'année courante, ou, à son défaut celle de la dernière année* ;

6° *La police d'assurance contre l'incendie* ;

7° *Un état d'inscriptions constatant la situation hypothécaire* ;

8° *La déclaration de son état civil, s'il est ou a été marié ou tuteur, et son contrat de mariage.*

Signature du demandeur,

*M*e *notaire à*

Si l'emprunteur ne sait ou ne peut signer, il charge, par procuration notariée, une autre personne de faire la demande. — Les notaires peuvent également s'en charger.

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.

INSTRUCTIONS GÉNÉRALES

POUR L'EXAMEN

DES TITRES DE PROPRIÉTÉ.

Les instructions qui suivent ont pour but de rappeler les règles qui doivent guider les représentants de la Compagnie dans l'une des parties les plus délicates de leur importante mission. Elles ne diront à la plupart d'entre eux que ce qu'ils savent déjà : elles pourront, en tout cas, prévenir quelques oublis.

1. En thèse générale, MM. les directeurs devront exiger une grande régularité dans les titres qui justifient le droit de propriété de l'emprunteur.

Ils feront comprendre aux emprunteurs et à leurs notaires la différence, qui résulte de la nature même des choses, entre un prêt fait dans les conditions ordinaires, c'est-à-dire pour une courte durée, deux, trois ou quatre années, réalisé sous les yeux du prêteur ou du notaire qui a négocié l'affaire, qui en surveillera l'exécution, qui a presque toujours une connaissance intime de la position et des affaires de l'emprunteur, qui a souvent entre les mains tous les documents qui peuvent suppléer à un titre régulier de propriété, — et une opération à long terme, faite avec une personne inconnue à la compagnie de Crédit foncier, loin de ses yeux, dont l'exécution doit survivre presque toujours à l'emprunteur, qui doit mettre un jour le prêteur en présence d'héritiers ou d'autres successeurs dont on ne peut prévoir d'avance la moralité et la bonne foi. Si la Compagnie se trouve forcée d'en poursuivre l'exécution, ce sera souvent à une époque où l'on aura fait disparaître les renseignements qui auraient pu tenir lieu de certains titres, où les traditions seront perdues, où les preuves ne se retrouveront plus.

2. Les rapports devront donc contenir un établissement de propriété

rédigé avec soin, et contenant l'analyse raisonnée des différentes mutations et des titres à l'appui.

3. Si la Compagnie doit exiger une grande régularité dans les titres, il peut néanmoins se rencontrer certaines circonstances qui justifient quelques exceptions au principe, et donnent à la Société une sécurité suffisante. Il est impossible de préciser d'avance les cas où ces exceptions pourront être appliquées; c'est une appréciation qu'auront à faire MM. les directeurs, qui devront toujours en référer à l'administration. Ils pourront, par exemple, se montrer moins sévères lorsqu'il s'agira de quelques annexes de peu d'importance relativement au principal corps de domaine.

Dans tous les cas, l'administration fera ses efforts pour aplanir les obstacles, pour épargner aux emprunteurs des justifications trop dispendieuses, et leur donner toutes les facilités qui peuvent se concilier avec les exigences de la loi générale, et les obligations que lui imposent la législation spéciale qui la régit et les statuts de la Société.

CHAPITRE PREMIER.

DEMANDES D'EMPRUNTS. — PIÈCES A PRODUIRE.

4. Les demandes d'emprunts seront conformes aux modèles imprimés fournis par l'administration.

Elles seront signées par le demandeur ou par son mandataire spécial et contiendront l'engagement de payer les frais que pourrait nécessiter l'estimation des propriétés.

Tout propriétaire qui demande à contracter un emprunt doit produire :

1° Une désignation sommaire, article par article, des biens offerts en garantie ; l'indication, par chaque nature d'immeubles, de leur situation et de leur contenance avec les numéros du cadastre des différents articles compris dans cette désignation ;

2° Les titres de propriété, en sa personne et en celles de ses auteurs ; des biens offerts en garantie;

N. B. — On devra joindre aux contrats d'acquisition les quittances des prix de vente, les pièces constatant l'accomplissement des formalités de transcription et de purge des hypothèques légales, et, si la propriété a été transmise par succession, les pièces établissant les qualités d'héritiers, les actes de partage ou autres documents propres à éclairer sur le droit de propriété et la valeur des immeubles ; enfin, autant que possible, un établissement de propriété, sur papier libre, rédigé par le notaire de l'emprunteur ;

3° La copie certifiée de la matrice cadastrale ;

4° Les baux ou l'état des locations, s'il en existe, avec indication des fermages et loyers payés d'avance ;

N. B. — Il peut être utile de produire les anciens baux, indépendamment des baux courants ;

5° La déclaration, signée par l'emprunteur, des revenus et des charges ;

6° La cote des contributions de l'année courante, ou, à son défaut, celle de la dernière année ;

7° La police d'assurance contre l'incendie, s'il en existe ;

8° Un état d'inscriptions constatant la situation hypothécaire ;

9° L'indication des servitudes ou autres charges réelles qui peuvent grever l'immeuble ;

10° La déclaration de l'état civil de l'emprunteur, s'il est ou a été marié, ou tuteur, ou comptable de deniers publics.

A l'appui de cette déclaration, l'emprunteur devra produire son contrat de mariage, ou, s'il est marié sans contrat de mariage, postérieurement à la loi du 18 juillet 1850, l'acte de célébration du mariage (1).

CHAPITRE II.

EXAMEN DE LA DEMANDE.

5. Dans l'examen de la demande, les investigations des représentants de la Compagnie doivent porter à la fois sur la personne qui demande l'emprunt, sur les biens qu'elle offre en garantie, sur son droit de propriété, sur sa situation hypothécaire, et enfin sur la validité, en la forme, des titres produits, et sur leur force probante. MM. les directeurs et les agents de la Société auront donc à répondre aux questions suivantes :

Sur la personne qui demande l'emprunt. — 1° La personne qui demande à emprunter a-t-elle la capacité suffisante pour contracter l'emprunt et pour conférer l'hypothèque ?

2° Quel est son état civil ?

3° Sa position de fortune et sa moralité présentent-elles les garanties désirables ?

(1) *Voir*, pour le cas où le mariage est antérieur à la loi du 18 juillet 1850, *infrà*, n° 117.

Sur les biens offerts en garantie. — 4° Les biens offerts en garantie peuvent-ils être valablement hypothéqués ?

5° Sont-ils de nature à être acceptés pour gage par la Compagnie ?

6° Ont-ils une valeur suffisante pour garantir le prêt, dans les termes de l'art. 67 des statuts ?

7° Sont-ils grevés de servitudes ou charges réelles qui puissent les déprécier ?

Sur le droit de propriété. — 8° Le droit de propriété est-il établi d'une manière certaine dans la personne de l'emprunteur et de ses auteurs ?

9° Ce droit est-il sujet à résolution ?

Sur la situation hypothécaire. — 10° Les immeubles sont-ils libres de tous priviléges et hypothèques, de manière à ce que l'hypothèque de la Compagnie vienne en première ligne et sans concurrence ?

11° Quels sont les moyens d'assurer à la Compagnie le premier rang, sans concurrence, à l'égard des créanciers ayant déjà un privilége ou une hypothèque au moment du prêt ?

Sur les titres produits. — 12° Les titres produits pour établir la capacité ou les qualités des parties, le droit de propriété ou la situation hypothécaire, remplissent-ils les conditions nécessaires pour faire foi des faits ou conventions qu'ils constatent?

CHAPITRE III.

CAPACITÉ, ÉTAT CIVIL ET MORALITÉ DE L'EMPRUNTEUR.

§ 1er. — *Capacité.*

6. MM. les directeurs et les agents de la Compagnie ne doivent pas oublier ce principe élémentaire, que nul n'est censé ignorer la condition de la personne avec laquelle il contracte, et n'est admissible à se prévaloir de cette ignorance, alors même que cette personne aurait pris, dans le contrat, une fausse qualité.

7. La capacité est généralement la règle, et l'incapacité l'exception.

8. Les personnes qui ne peuvent valablement emprunter et conférer hypothèque, ou qui ne peuvent le faire que sous certaines conditions, sont :

1° Les mineurs ; 2° les interdits civilement ; 3° les interdits par suite de condamnations criminelles ; 4° les individus frappés de mort civile ; 5° les personnes placées sous l'assistance d'un conseil judiciaire ; 6° les

femmes mariées ; 7° les faillis; 8° les héritiers présomptifs d'un absent ; 9° les gérants, directeurs ou administrateurs d'une société civile ou commerciale ; 10° les communes, les hospices, les établissements publics, les établissements de bienfaisance, les congrégations et communautés religieuses, fabriques, cures, consistoires, etc.

I. *Mineur; mineur émancipé.* — II. *Interdit civilement.* — **9.** Aucun emprunt ne peut être fait par un mineur, même émancipé, ni par un interdit, sans les formalités énoncées dans les articles 457 et 458 du Code Napoléon, qui exigent l'autorisation du conseil de famille, homologuée par le tribunal de première instance, sur les conclusions du procureur impérial.

10. Tout jugement qui prononce une interdiction ou la nomination d'un conseil est inscrit sur des tableaux affichés dans la salle d'audience du tribunal de première instance, et dans les études de notaires de l'arrondissement. MM. les Directeurs devront donc consulter ces tableaux.

11. Ils devront, dans tous les cas, s'assurer que l'emprunteur jouit de toutes ses facultés intellectuelles, et ne pas perdre de vue qu'aux termes de l'art. 503, C. Nap., les actes même antérieurs à l'interdiction peuvent être annulés, si la cause de l'interdiction existait *notoirement* à l'époque où ces actes ont été faits ; car le consentement, qui forme la première condition de la validité des contrats, ne saurait exister de la part d'un homme en démence.

III. *Interdit légalement.* — IV. *Mort civilement.* — **12.** Celui qui est en état d'interdiction légale, par suite de condamnations criminelles, est frappé de la même incapacité (C. pénal, art. 29) (1).

13. Quant à l'individu frappé de mort civile (2), bien que l'effet de la mort civile ait été de lui faire perdre la propriété de tous les biens qu'il possédait, c'est une opinion assez générale que la capacité naturelle qu'il conserve néanmoins, d'après le droit des gens, d'acquérir et de posséder de nouveaux biens, entraîne aussi, par voix de conséquence, la faculté de les vendre et de les hypothéquer. Mais cette opinion est controversée, et la Compagnie devra s'abstenir de prêter,

---

(1) Les peines qui entraînent l'interdiction des droits civils, sont : les travaux forcés à temps, la détention et la réclusion (C. pén., 29).

(2) Les peines entraînant la mort civile, sont : les travaux forcés à perpétuité et la déportation (C. pén., 18).

même sur les biens que le condamné aurait acquis depuis la mort civile encourue.

14. Les condamnations par contumace produisent également l'incapacité du condamné, les biens du contumax étant, à partir de l'exécution de l'arrêt, considérés comme biens d'absent (1).

15. C'est une opinion assez répandue que la grâce, en laissant subsister les effets de la mort civile pour le passé, l'amnistie, en n'effaçant la condamnation et ses effets que sauf les droits acquis à des tiers, ne détruisent pas les conséquences de la dévolution qui s'est opérée des biens du condamné au profit de ses héritiers naturels : il y aurait donc un danger à lui prêter sur les biens qu'il possédait au jour de la condamnation : ce serait au moins le cas pour MM. les Directeurs d'en référer à l'administration.

V. *Personnes soumises à un conseil judiciaire.* — 16. Le consentement du conseil judiciaire suffit pour valider l'emprunt et l'hypothèque, à l'égard de la personne à laquelle l'assistance d'un conseil judiciaire a été imposée (C. Nap., art. 499).

VI. *Femme mariée. — Femme séparée de corps ou de biens. — Régime dotal.* — 17. La femme mariée ne peut, dans aucun cas, lors même qu'elle serait séparée de corps et de biens, consentir une hypothèque sans l'autorisation de son mari, ou celle du tribunal, si le mari refuse ou est dans l'impossibilité de la donner (C. Nap., art. 217, 218, 219. (2)

18. Il est essentiel que l'autorisation du mari soit spéciale et pour un emprunt déterminé. L'autorisation donnée, en termes généraux, d'emprunter toutes sommes, d'hypothéquer ses biens envers tous créanciers, serait insuffisante pour habiliter la femme (C. Nap., art. 233, 1538 et 1576). (3)

---

(1) On verra *infrà*, nº 128, le danger auquel on s'exposerait en prêtant à une personne sous le coup d'un mandat d'arrêt.

(2) Si la femme mariée, qui veut consentir une hypothèque, est mineure, il faut, pour la validité de l'hypothèque, que cette femme soit autorisée *comme mineure* et comme femme mariée. Ainsi, elle doit obtenir à la fois l'autorisation du conseil de famille, l'homologation du tribunal et l'autorisation du mari.

(3) Toutefois, l'autorisation n'en serait pas moins spéciale, bien qu'elle fût comprise dans une procuration générale donnée par le mari à la femme pour ses affaires personnelles, et bien qu'elle s'appliquât à différents actes, si ces actes étaient spécialement désignés (Toullier, t. II, 644).

19. Il en serait de même de la procuration donnée par la femme à son mari ou à toute autre personne d'emprunter sous l'autorisation du mari.

20. L'autorisation de justice, comme celle du mari, doit être spéciale.

21. La femme mariée sous le *régime dotal* ne peut hypothéquer ses biens dotaux (C. Nap., art. 1554). Mais elle peut hypothéquer ses biens *paraphernaux* avec le consentement de son mari.

22. Il faut observer que l'inaliénabilité de la dot subsiste même après la séparation de biens.

23. Toutefois, dans l'état actuel de la jurisprudence, dans les divers cas où les tribunaux sont investis du pouvoir d'autoriser l'aliénation des biens dotaux (C. Nap., art. 1558), ils peuvent également permettre de les hypothéquer (Cass., 30 déc. 1850).

Mais la faculté d'aliéner les biens dotaux, donnée à la femme par son contrat de mariage, n'emporte pas celle de les hypothéquer.

24. On pourrait craindre que l'autorisation donnée par la justice à la femme d'hypothéquer l'immeuble dotal ne mît pas le prêteur à l'abri, si elle était accordée hors des cas limitativement déterminés par l'art. 1558 C. Nap. (Cass., 26 avril 1852). Mais si le jugement qui autorise l'aliénation est motivé sur l'un de ces cas, la femme ne serait pas recevable à prouver la fausseté du motif, et l'hypothèque donnée au prêteur de bonne foi serait valable (Cass., 17 mars 1849).

25. Il est donc nécessaire que le contrat de mariage de la femme qui sollicite un emprunt soit représenté. Une expédition entière de ce contrat devra toujours être exigée. Un extrait constatant que la femme est mariée sous un autre régime que le régime dotal serait insuffisant. L'on doit pouvoir en étudier toutes les clauses et vérifier si, lors même que la femme serait mariée en communauté, les époux n'auraient pas stipulé que les biens propres de la femme ne pourraient pas être aliénés ou hypothéqués, ou ne pourraient l'être que sous certaines conditions. La validité de la clause qui prohibe l'aliénation des biens de la femme mariée en communauté est controversée. Si un prêt était demandé en pareil cas, le Conseil d'administration aurait à examiner s'il ne doit pas s'abstenir, en présence des opinions divergentes des auteurs sur cette question et des solutions contradictoires de la jurisprudence.

VII. *Débiteur failli.* — 26. Le jugement déclaratif de la faillite emporte, de plein droit, à partir de sa date, dessaisissement pour le failli de l'administration de tous ses biens, même de ceux qui peuvent lui échoir tant qu'il est en faillite (C. de comm., art. 443). Il n'a donc pas la capacité nécessaire pour les hypothéquer. De plus, tous actes, même

à titre onéreux, passés après la cessation de paiements et avant le jugement de déclaration de faillite, peuvent être annulés, si ceux qui ont traité avec le failli ont eu connaissance de la cessation de ses paiements (art. 447). Il importe donc de ne pas traiter avec un commerçant qu'on sait en retard de remplir ses engagements.

VIII. *Héritiers présomptifs d'un absent.* — 27. Lorsqu'un individu est déclaré absent (C. Nap., art. 115), que l'administration de ses biens a été confiée à ses héritiers présomptifs, envoyés en possession provisoire, conformément à l'art. 120, C. Nap., ses biens ne peuvent être hypothéqués qu'en vertu d'un jugement (art. 128 et 2126). Après l'envoi en possession définitif, prononcé conformément à l'art. 129, les héritiers qui ont obtenu cet envoi en possession peuvent en disposer à leur gré et par conséquent les hypothéquer.

IX. *Sociétés civiles ou commerciales.* — 28. En thèse générale, dans les Sociétés civiles, l'un des associés ne peut engager les autres sans qu'ils lui en aient expressément conféré le pouvoir (C. Nap., 1862). En matière de Société commerciale en nom collectif, bien que l'associé qui a la signature sociale ait le pouvoir d'emprunter, et qu'il semble naturel d'en induire qu'il peut aussi hypothéquer les immeubles de la Société, on devra, pour prévenir toute difficulté, exiger le concours de ses coassociés. Si la Société est en commandite ou dans la forme anonyme, il suffit, suivant le dernier état de la jurisprudence, que l'emprunt avec hypothèque ait été autorisé par l'Assemblée générale, surtout s'il est stipulé dans les statuts que cette Assemblée représentera tous les actionnaires (Cass., 7 mai 1844). Dans tous les cas, on aura soin d'examiner si, d'après les statuts sociaux, les gérants ont le droit d'hypothéquer les immeubles, et si, avant de contracter un emprunt, des conditions particulières ne leur sont point imposées. Dans cette hypothèse, le prêt ne pourra être autorisé qu'après l'accomplissement de ces formalités.

29. Si la Société est en liquidation, on devra exiger du liquidateur un pouvoir spécial de tous ceux qui ont fait partie de la Société, même quand il s'agirait d'une dette sociale.

X. *Communes, hospices, établissements publics, établissements de bienfaisance, congrégations et communautés religieuses, fabriques, cures, consistoires, etc.* — 30. Les communes sont placées, pour l'accomplissement des actes de leur vie civile, sous la tutelle administrative du Gouvernement.

Aucun emprunt ne peut être autorisé que par un décret rendu dans la forme des règlements d'administration publique, pour les communes ayant moins de 100,000 fr. de revenu, et par une loi, s'il s'agit d'une commune ayant un revenu supérieur. Néanmoins, en cas d'urgence et

dans l'intervalle des sessions, un décret peut autoriser les communes dont le revenu est de 100,000 fr. et au-dessus à emprunter jusqu'à concurrence du quart de leurs revenus (L. 18 juill. 1837, art. 41) (1).

31. Dans tous les cas, l'autorisation ne peut être accordée que sur une délibération du Conseil municipal, prise avec le concours des plus imposés aux rôles de la commune, appelés à délibérer avec le Conseil municipal, en nombre égal à celui des membres en exercice, et sur l'avis du sous-préfet et du préfet.

32. Avant la loi du 18 juillet 1837, les communes ne pouvaient hypothéquer leurs biens pour garantie de leurs emprunts, mais l'art. 46 de cette loi les a fait rentrer dans le droit commun, quant à la faculté de conférer hypothèque à leurs créanciers. En effet, elle contient une disposition aux termes de laquelle la vente des biens des communes, autres que ceux qui servent à un usage public, peut, sur la demande de tout créancier porteur de titres exécutoires, être autorisée par une ordonnance du roi (aujourd'hui un décret impérial) déterminant la forme de la vente.

33. Les demandes d'emprunt adressées à la Compagnie par les communes seront accompagnées de la délibération du Conseil municipal, du relevé portant le total des recettes et des dépenses ordinaires, d'après le compte des trois derniers exercices, et d'un état certifié des dettes de la commune. Le Conseil d'administration pourra accorder le prêt, sauf l'autorisation législative, ou celle du Gouvernement, selon les cas. De plus, et jusqu'à ce que le Gouvernement ait approuvé la disposition nouvelle que la Compagnie demande à introduire dans ses statuts, et d'après laquelle le prêt aux communes pourrait être fait sans hypothèque, à raison de la garantie tout aussi énergique qu'il trouve dans l'impôt, les demandes d'emprunt devront provisoirement indiquer les biens que la commune offrira d'hypothéquer.

34. Les règles qui régissent la tutelle des communes, et, par suite, la nécessité de l'autorisation du Gouvernement pour les emprunts qu'elles veulent contracter, sont également applicables aux hospices, aux établissements publics, aux établissements de bienfaisance et d'utilité publi-

(1) Une loi du 10 juin 1853, relative à la *conversion des dettes actuelles des communes*, loi qui a un caractère purement transitoire, dispose que, dans l'intervalle de la session de 1853 à 1854, cette conversion peut être autorisée par des décrets rendus en la forme des règlements d'administration publique, même pour les départements et les communes dont le revenu excède 100,000 fr.

que, aux congrégations et communautés religieuses légalement autorisées, aux fabriques, cures, consistoires, etc. V., pour le mode d'autorisation, la loi du 18 juillet 1837, art. 21, une instruction du 8 février 1823, une instruction générale réglementaire du 30 novembre 1840, art. 262, et spécialement, pour les fabriques, la loi du 10 août 1791 et le décret du 30 décembre 1809 ; pour les cures, un décret du 6 novembre 1813, et, pour les consistoires, une circulaire du ministre de l'intérieur du 22 mai 1822.

35. Observons ici que l'autorisation du ministre de l'intérieur et des préfets, donnée à l'établissement de certaines associations religieuses ou de bienfaisance, est insuffisante pour leur conférer une existence légale, et que celles-là seulement qui ont été, en outre, reconnues comme établissements d'utilité publique par une ordonnance royale ou un décret, sont aptes à faire les divers actes de la vie civile.

§ 2. — *Etat civil de l'emprunteur.*

36. L'emprunteur doit déclarer son état civil, c'est-à-dire, au point de vue du prêt hypothécaire, et dans l'acception que l'usage a donnée à ces mots en cette matière, faire connaître les circonstances personnelles qui peuvent réagir sur les biens, et notamment les grever d'hypothèques légales. Il doit donc faire connaître s'il est ou a été marié, tuteur ou cotuteur, et s'il est comptable de deniers publics (1). Les représentants de la Compagnie devront se procurer tous les renseignements nécessaires pour vérifier et contrôler l'exactitude de ces déclarations.

§ 3. — *Moralité et solvabilité de l'emprunteur.*

37. Avec la pensée qui anime l'administration d'éviter à tout prix les expropriations, il est indispensable qu'elle trouve une garantie dans la moralité et la position de fortune de l'emprunteur. Il est impossible, d'ailleurs, dans l'état actuel de notre législation, de ne prêter qu'au gage, abstraction faite de la personne. L'emprunteur peut, par exemple, n'être pas propriétaire de l'immeuble qu'il offre d'hypothéquer ; il peut l'avoir vendu sans que la vente ait été rendue publique par la transcrip-

---

(1) La déclaration que l'emprunteur n'est pas comptable de deniers publics n'a d'intérêt qu'autant qu'il ne serait pas propriétaire depuis plus de deux mois des immeubles offerts en garantie (Voy. *infrà*, n° 127).

tion (1), et il est presque impossible de vérifier l'existence du contrat. D'autres fraudes assez nombreuses peuvent être pratiquées contre le prêteur, telles que des baux à vil prix, des paiements de loyer par anticipation, sans compter la dépréciation qui peut résulter de certains abus de jouissance, de dégradations, de coupes de bois anticipées, de l'enlèvement des cheptels, du défaut de culture, etc.

38. Il importe donc que la Compagnie, indépendamment des garanties matérielles, trouve encore des garanties morales suffisantes dans la réputation de probité et de solvabilité de l'emprunteur, dans son exactitude à remplir ses engagements, dans ses habitudes d'ordre et de bonne administration. Elle devra s'abstenir toutes les fois que la position du débiteur devra lui faire craindre qu'il ne soit poursuivi immobilièrement. On comprend les raisons qui doivent lui faire redouter la nécessité où elle serait elle-même d'exproprier. Elle doit surtout éviter d'avoir affaire à un emprunteur connu comme peu loyal, à ces hommes habiles à se soustraire à l'exécution de leurs engagements, à force de chicanes et d'artifices.

39. Les renseignements de ce genre transmis à l'administration seront entièrement confidentiels. La plus grande discrétion et le secret sont recommandés, sur ce point, à tous les agents de la Société.

CHAPITRE IV.

BIENS OFFERTS EN GARANTIE.

§ 1. — *Les immeubles offerts en garantie peuvent-ils être valablement hypothéqués ?*

40. Pour qu'un immeuble soit susceptible d'hypothèque, il faut avant tout qu'il soit dans le commerce, de telle sorte qu'il puisse être vendu, en cas de non-paiement de la dette, et qu'il présente ainsi au créancier la sûreté qui est le but de l'hypothèque.

41. Ne peuvent être aliénés ni hypothéqués en aucun cas :

1° Les immeubles dépendant du domaine public ; 2° les immeubles

(1) Le projet de loi sur la transcription, qui n'a pu être voté dans la dernière session du Corps législatif, exige la transcription de tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété immobilière ou de droits réels susceptibles d'hypothèques, pour que ces actes puissent être opposés aux tiers.

formant la dotation de la couronne (L. 8 novembre 1814, 2 mars 1832 ; sén.-consulte 12-17 décembre 1852, art. 7) ; 3° les biens affectés à des majorats (Déc. 1er mars 1808, art. 40 et 41), qui ne sont pas devenus libres entre les mains de ceux qui en sont investis, aux termes des lois du 12 mai 1835 et du 7 mai 1849. Les lettres-patentes portant création de majorats, celles expédiées pour autoriser l'échange des biens qui y sont affectés et pour approuver le remploi des biens aliénés ayant dû être transcrites sur le registre du conservateur des hypothèques, MM. les Directeurs ont, sur ce point, un moyen facile de vérification (1) ; 4° l'hypothèque constituée sur un bien grevé de substitution est nulle à l'égard de l'héritier fidéicommissaire (C. Nap., art. 897, 1048 à 1076 ; L. 17 mai 1846 ; L. 7-11 mai 1849). Il faut observer encore ici que la substitution ne peut être opposée aux tiers qu'autant qu'elle a été rendue publique par la transcription (C. Nap., 1069, 1070 et 1071) (2).

42. Ne peuvent être valablement hypothéqués que dans certains cas et sous certaines conditions : 1° les biens des mineurs et des interdits (C. Nap., 2126) ; V. *suprà*, n° 9 ; 2° les biens des absents, tant que la possession n'en est déférée que provisoirement (même article) ; V. *suprà*, n° 27 ; 3° les biens dotaux (C. Nap., 1558) ; V. *suprà*, n° 21 ; 4° les biens des communes, des établissements publics, des hospices, congrégations et communautés religieuses, fabriques, cures, consistoires, et généralement de tous les établissements placés sous la tutelle administrative du Gouvernement (V. *suprà*, nos 30 et suiv.).

§ 2. — *Les immeubles sont-ils de nature à être acceptés pour gage ?*

43. D'après les statuts de la Compagnie (art. 65 et 66), ne sont point admis au bénéfice des prêts faits par elle : 1° les théâtres ; 2° les mines et carrières ; 3° les immeubles indivis, si l'hypothèque n'est pas constituée sur la totalité de ces immeubles par tous les copropriétaires ; 4° ceux dont l'usufruit et la nue propriété ne sont pas réunis, à moins du consentement de tous les ayants droit à l'établissement de l'hypothèque ; 5° ceux qui n'offrent pas un revenu durable et certain.

44. La Compagnie ne saurait, sans danger, accepter pour gage : 1° les immeubles saisis immobilièrement, surtout après la transcription de la saisie, à moins que le montant du prêt ne soit suffisant pour désinté-

(1-2) La plupart des conservateurs ne mentionnent pas ces transcriptions dans les états d'inscriptions, à moins qu'ils n'en soient expressément requis. Les demandes d'états d'inscriptions devront donc contenir cette réquisition formelle.

resser tous les créanciers inscrits ; 2° les biens acquis à réméré, tant que le délai fixé pour la faculté de rachat, et qui ne peut excéder cinq ans (C. Nap., art. 1660), n'est pas expiré ; 3° les biens donnés en *antichrèse*, à moins que le montant du prêt ne soit destiné à rembourser l'antichrésiste : autrement celui-ci pourrait prétendre un droit exclusif aux fruits de l'immeuble.

4° Si les biens sont concédés à titre de *domaine congéable*, le prêt ne peut avoir lieu qu'autant que le propriétaire foncier et le colon concourraient solidairement à la constitution de l'hypothèque. On sait qu'aux termes de ce contrat, fréquent en Bretagne, le propriétaire du fonds en laisse la jouissance à un fermier, à charge d'une certaine prestation annuelle, avec la faculté d'y faire des améliorations, et à la condition de ne pouvoir l'expulser qu'en lui remboursant le prix de ce que ces dépenses pourront valoir lors du congément. — En présence de cette obligation du propriétaire foncier, on comprend que son droit peut se réduire à peu de chose. On peut encore moins accepter une hypothèque du convenancier seul, même sur les bâtiments qui sont sa propriété : car, en les supposant susceptibles d'hypothèque, le congément fait par le propriétaire transfère au congédiant la propriété de la superficie libre de toutes charges et hypothèques créées par le colon.

45. Quant aux immeubles par destination, la Compagnie ne peut tenir que peu de compte de la valeur qu'ils peuvent ajouter à la propriété dont ils forment une dépendance. Car ces immeubles fictifs ne conservent ce caractère qu'autant qu'ils restent attachés au fonds ; ils le perdent dès qu'ils en sont distraits ou qu'ils sont vendus séparément par le propriétaire, et le droit de suite ne peut être exercé. Rien n'est donc plus facile que de les soustraire à l'hypothèque du prêteur.

§ 3. — *Les immeubles ont-ils une valeur suffisante pour garantir tel prêt? Le revenu est-il suffisant pour le paiement de l'annuité?*

46. Aux termes de l'art. 67 des statuts, « le montant du prêt ne peut « dépasser la moitié de la valeur de l'immeuble hypothéqué.

« Il sera au plus du tiers de la valeur pour les propriétés plantées en « vignes et pour les bois.

« Les bâtiments des usines et fabriques ne seront estimés qu'en raison « de leur valeur indépendante de leur affectation industrielle. »

Cet article a fixé ainsi un *maximum* qui peut être atteint sans inconvénient, quand il s'agit d'immeubles ayant quelque importance.

47. Mais, pour un prêt d'une faible somme, sur une propriété d'une valeur minime, il y aurait presque toujours danger pour la Compagnie à

épuiser ce *maximum*, par exemple, à prêter 600 fr. sur une pièce de terre d'une valeur vénale de 1,200 fr.

En effet, en cas d'expropriation, il faut prélever d'abord sur le prix les frais de poursuite de vente, et, bien que la procédure d'expropriation ait été fort simplifiée par le décret du 28 février 1852 et par la loi du 10 juin 1853, ils ont encore, quand l'immeuble vendu est d'une valeur aussi minime, une certaine importance relative. Puis il faut couvrir les frais extraordinaires de transcription à faire par l'acquéreur, et les frais d'ordre pour la distribution du prix.

Ce n'est pas tout : il faudra prendre encore sur le prix, en cas d'insuffisance du mobilier, les créances formant l'objet des priviléges généraux énoncés dans l'art. 2101 du C. Nap., et qui comprennent : les frais de justice, les frais funéraires, ceux de la dernière maladie, les salaires des gens de service et les fournitures de subsistances faites au débiteur et à sa famille (1). Ces priviléges à eux seuls peuvent absorber la valeur entière de l'immeuble dans l'hypothèse qui vient d'être prévue d'un prêt de 600 fr. sur une propriété estimée 1,200 fr. seulement. Ils pourraient même s'élever à une somme beaucoup plus élevée.

Il faut donc reconnaître, en présence de la législation actuelle, l'impossibilité de prêter moitié de l'estimation toutes les fois que l'immeuble n'aura pas une certaine importance.

48. Par une précaution fort sage, et toujours dans le but d'éviter la nécessité d'une expropriation, une autre disposition des statuts veut que dans aucun cas l'annuité au service de laquelle l'emprunteur s'engage ne puisse être supérieure au revenu total de la propriété (art. 67). C'est là encore un *maximum* qui devra rarement être atteint. Il faudra pour cela que l'emprunteur justifie qu'il a d'autres ressources. Il est clair que, s'il n'avait de moyens d'existence que le revenu du bien hypothéqué, l'engagement qu'il prendrait de payer une annuité égale à ce revenu ne pourrait être rempli.

49. MM. les Directeurs devront encore s'assurer, par l'examen des titres, que la propriété n'est pas grevée de servitudes ou de charges de nature à la déprécier. Telle est la clause qu'on rencontre fréquemment dans les adjudications faites administrativement, et d'après laquelle

(1) En supposant que, sous l'empire du décret du 28 février 1852, ces priviléges fussent compris parmi les priviléges non inscrits qui pouvaient être purgés d'après le mode prescrit par l'art. 24 de ce décret, la loi du 10 juin 1853, en abrogeant cet article, a rendu désormais cette purge impossible.

l'adjudicataire est tenu d'abandonner, sans indemnité, tout le terrain nécessaire, soit à l'ouverture des nouvelles routes ou voies publiques, soit à l'élargissement ou à l'alignement de celles déjà établies, et à laquelle l'usage a donné le nom de *clause domaniale.*

On doit examiner encore si la propriété n'est pas située dans une zone de servitudes militaires, ou dans le voisinage de bois ou forêts soumis au régime forestier, dans la distance prescrite par les art. 151 et suivants du Code forestier (V. l'art. 179 de l'ordonnance du 1er août 1827).

50. Une instruction spéciale pour la visite et l'estimation des propriétés rurales et urbaines a été remise à MM. les Directeurs.

CHAPITRE V.

ÉTABLISSEMENT DU DROIT DE PROPRIÉTÉ.

51. Le droit de propriété doit être établi d'une manière certaine dans la personne de l'emprunteur et de ses auteurs.

52. Il faut que ce droit ne soit pas sujet à résolution.

53. La propriété peut être acquise : 1° par succession ; 2° par donation entre-vifs ; 3° par testament ; 4° par achat ; 5° par échange ; 6° par la possession et la prescription.

I. *Succession, partage.* — 54. L'emprunteur auquel le bien est échu par succession doit justifier de sa qualité d'héritier, soit par un extrait de l'*intitulé de l'inventaire* fait après le décès de son auteur, soit, à défaut d'inventaire, par un acte de notoriété contenant les indications qu'aurait données l'inventaire lui-même sur la personne des héritiers et sur les dispositions universelles, ou à titre universel, faites par le défunt (V. *infrà*, nos 80 et suivants).

55. Si la succession a été recueillie par un parent d'un degré éloigné, il peut arriver que, plus tard, un autre parent du même degré ou d'un degré plus rapproché se fasse connaître et vienne exercer l'action en pétition d'hérédité. Dans cette hypothèse, on pourrait craindre que l'hypothèque ne s'évanouît avec le droit de propriété de l'emprunteur, si la validité des aliénations faites par l'héritier apparent et des hypothèques qu'il a consenties n'était pas reconnue. Les auteurs ne sont pas d'accord sur cette question, et, bien que la jurisprudence paraisse fixée dans le sens de la validité, les circonstances qui pourraient faire craindre la survenance d'autres héritiers devront être signalées au Conseil d'administration (V. trois arrêts de la Cour de cassation du même jour, 16 janvier 1843; Paris, 8 juillet 1833, et Toulouse, 21 décembre 1839).

56. On ne doit pas perdre de vue le droit que la loi accorde aux

créanciers et légataires de la succession de demander la séparation du patrimoine du défunt d'avec celui de l'héritier (C. Nap., art. 878), et le délai de six mois, à partir de l'ouverture de la succession, pendant lequel aucune hypothèque ne peut être établie avec effet par l'héritier sur les immeubles de la succession, au préjudice des créanciers et légataires qui ont fait inscrire dans ce délai le privilége qui leur appartient sur le patrimoine de leur débiteur (art. 2111). Il est donc prudent d'attendre l'expiration des six mois avant la réalisation du prêt demandé par l'héritier.

57. La difficulté est plus grande, si la succession n'a été acceptée que sous bénéfice d'inventaire. On décide généralement que l'acceptation bénéficiaire empêche la confusion des biens de l'héritier avec ceux du défunt, et que la séparation des patrimoines est de droit ; qu'en conséquence les créanciers et légataires de la succession sont dispensés de prendre inscription pour conserver leur privilége. Il en serait ainsi alors même que l'acceptation de la succession n'aurait pu avoir lieu que sous bénéfice d'inventaire à l'égard de quelques-uns des cohéritiers, à cause de leur minorité ; la Cour de cassation et la Cour de Paris ont même jugé que la séparation des patrimoines continuait de subsister après que l'héritier bénéficiaire avait fait acte d'héritier pur et simple.

Bien que cette jurisprudence donne lieu à de sérieuses objections, les représentants de la Compagnie devront, lorsqu'il s'agira de prêter sur des biens provenant d'une succession bénéficiaire, s'assurer, autant que possible, de l'état de la succession, et se faire représenter à cet effet les inventaires, liquidations et autres documents propres à démontrer qu'il n'existe pas de créanciers de la succession, ou qu'ils ont été intégralement payés.

58. S'il s'agit d'une succession irrégulière, c'est-à-dire de celle qui, à défaut d'héritier au degré successible, est dévolue à l'enfant naturel, à défaut d'enfant naturel au conjoint survivant, et à défaut de celui-ci à l'Etat, on devra s'assurer que les formalités prescrites, en pareil cas, par l'art. 770 du Code Napoléon, à l'héritier irrégulier, ont été remplies, et qu'il a obtenu l'envoi en possession.

Si le droit de l'héritier résulte d'une adoption, on devra vérifier si les formes prescrites par les art. 353 et suivants du Code Napoléon ont été suivies, en observant que le défaut d'inscription de l'arrêt d'adoption, dans les trois mois de la date, sur le registre de l'état civil du lieu du domicile de l'adoptant, entraîne la nullité de l'adoption.

Il faut encore observer : 1° que les auteurs et les arrêts sont partagés sur la validité de l'adoption de l'enfant naturel par le père ou la mère qui l'a reconnu ; 2° que l'arrêt d'adoption n'a pas l'autorité de la chose

jugée à l'égard des héritiers de l'adoptant qui peuvent toujours demander la nullité de l'adoption par voie d'action principale, et que cette action ne se prescrit que par trente ans.

59. Si l'emprunteur n'est pas seul héritier, il doit justifier du partage qui lui attribue la propriété qu'il offre d'hypothéquer.

On s'assurera que le partage a été fait entre tous les héritiers, et en outre, s'ils ne sont pas tous présents, ou s'il y a parmi eux des mineurs, même émancipés, ou des interdits, que le partage a été fait en justice, conformément aux règles prescrites par les art. 819 et suivants du Code Napoléon, et 966 et suivants du Code de procédure civile (1), et l'on devra se faire représenter le jugement d'homologation rendu conformément à l'art. 981 du même Code.

60. Le partage peut être rescindé pour cause de violence ou de dol, ou pour lésion de plus du quart (Code Napoléon, art. 887). — Bien qu'il soit assez difficile de connaître les faits d'où peuvent résulter ces causes de rescision, néanmoins, toutes les fois que certaines circonstances de nature à faire suspecter la sincérité ou l'exactitude d'un partage viendront à se révéler aux agents de la Société, ils devront les signaler dans leurs rapports et en référer à l'administration.

61. De plus, la loi accorde aux cohéritiers, sur les immeubles de la succession, un privilége pour la garantie des partages faits entre eux, et des soultes ou retours de lots (Code Napoléon, art. 2103, — 3°).

Le privilége pour les soultes ou retours de lots, ou pour le prix de la licitation, frappe non-seulement le bien grevé de la soulte, ou le bien licité, mais encore les biens échus aux autres copartageants. Il se conserve par l'inscription prise dans les soixante jours, à dater de l'acte de partage ou de l'adjudication par licitation. Durant ce temps, aucune hypothèque ne peut avoir effet sur les biens compris au partage, au préjudice des créanciers de la soulte ou du prix de licitation (art. 2109).

62. Une question controversée est celle de savoir si l'adjudication par licitation, faite à un cohéritier, ayant le caractère d'un partage plutôt que d'une vente, ce cohéritier adjudicataire est soumis à la folle enchère, ou si cette voie n'est ouverte qu'à la suite d'une adjudication sur saisie immobilière. La Cour de Paris a décidé que la voie de la folle enchère était ouverte en matière de licitation judiciaire contre le cohéritier tout aussi bien que contre l'adjudicataire étranger. Il y a peut-être

(1) On s'assurera notamment que chacun des mineurs ayant des intérêts opposés a été pourvu d'un tuteur spécial (C. proc., 968).

lieu de distinguer entre le cas où, à défaut d'une stipulation expresse dans le jugement d'adjudication, la folle enchère n'est poursuivie que dans les termes de droit, et celui où le cahier des charges contient à cet égard une clause formelle. On a soutenu que cette clause n'avait rien d'illicite et devait s'exécuter même contre l'héritier ou le copropriétaire adjudicataire.

63. Quant au privilége pour la garantie que se doivent mutuellement les copartageants, aux termes de l'art. 884, du trouble ou de l'éviction que l'un d'eux pourrait éprouver à l'égard des objets compris dans son lot, l'art. 2109, qui fixe le délai pour faire inscrire le privilége de soulte, ne mentionne pas celui relatif à la garantie des lots. D'où l'on pourrait conclure, comme l'ont fait certains auteurs, que les copartageants sont toujours à temps d'exercer ce privilége, alors même qu'ils n'auraient pas d'inscription. Mais, selon l'opinion la plus générale, le privilége de garantie des lots, comme celui de la soulte, doit être inscrit dans les soixante jours pour avoir un effet rétroactif au jour de l'ouverture de la succession.

64. D'après ce qui précède, on voit qu'il est prudent, lorsque l'emprunteur possède en vertu d'un partage, de ne pas réaliser le prêt avant l'expiration des soixante jours donnés à ses cohéritiers pour faire inscrire leur privilége, à moins que ceux-ci ne concourent avec lui à l'acte d'emprunt, pour consentir l'hypothèque de la Compagnie, et renoncer à faire valoir leur privilége à son préjudice. S'il est devenu adjudicataire par suite de licitation, on devra examiner encore s'il n'est pas sous la menace d'une folle enchère possible.

65. Il faut observer enfin que les règles relatives aux partages des successions sont applicables à tous partages faits entre copropriétaires à tout autre titre, par exemple, aux partages de sociétés, aux partages de communautés entre époux, etc.

II. *Donations entre-vifs, partages d'ascendants.* — 66. Si le droit de propriété de l'emprunteur repose sur une donation, il n'a, tant que vit le donateur, qu'un droit résoluble, et le prêt offre plus d'un danger.

67. La résolution peut résulter, soit du droit de retour stipulé par le donateur (C. Nap., 951), soit de l'inexécution des conditions (C. Nap., 953), soit de l'ingratitude du donateur, dans certains cas déterminés (art. 955), soit enfin de la survenance d'un enfant légitime, si, au moment de la donation, le donateur n'avait ni enfants ni descendants vivants (art. 950) (1). L'effet de la révocation est de faire rentrer les biens

(1) Sont exceptées les donations entre époux, par le contrat de mariage même.

donnés, libres de toutes charges et hypothèques du chef du donataire, dans le patrimoine du donateur (art. 954 et 963), si ce n'est toutefois au cas de révocation pour cause d'ingratitude, lorsque les hypothèques ont été constituées avant l'inscription de la demande en révocation en marge de la transcription de la donation (art. 958).

On peut craindre encore l'action révocatoire des créanciers. Si quelques circonstances pouvaient faire craindre que la donation ne fût attaquée par les créanciers, comme faite en fraude de leurs droits, MM. les Directeurs devront les signaler dans leurs rapports (art. 1167).

68. Si le donataire devient héritier du donateur, il doit à ses cohéritiers le rapport de ce qu'il a reçu, et ce rapport peut faire passer l'immeuble donné entre les mains d'un autre héritier, et, par suite, faire évanouir les hypothèques consenties par le donataire (art. 865), à moins que la dispense du rapport n'ait été expressément insérée dans la donation (art. 843), ou qu'il n'ait renoncé à la succession (art. 845).

69. Même dans cette double hypothèse, comme dans le cas où la donation aura été faite à un étranger, si la valeur des biens donnés excède la portion disponible, la donation est sujette à réduction (art. 921), et la réduction peut faire rentrer l'immeuble donné dans la succession du donateur, libre des dettes et charges créées par le donataire (art. 929).

Cette réduction peut être la conséquence d'une précédente donation qui aurait épuisé la portion disponible, en totalité ou en partie. Une institution contractuelle antérieure peut également rendre la donation sans effet.

70. La présence du donateur à l'acte de prêt, soit pour concourir à la constitution de l'hypothèque, soit même pour s'obliger solidairement avec le donataire emprunteur, est un expédient qu'on emploie souvent pour assurer l'efficacité de l'hypothèque sur le bien donné. En effet, le donateur étant ainsi tenu, soit du paiement de la somme empruntée, soit au moins de garantir l'hypothèque à laquelle il a concouru, ses héritiers succèdent à ses engagements, et si l'un d'eux voulait exercer l'action en rapport ou en réduction, au préjudice de l'hypothèque du prêteur, celui-ci pourrait le repousser par l'*exception de garantie.*

71. Mais il est plus d'un cas où cette précaution pourrait être insuffisante pour mettre le prêteur à l'abri : celui, par exemple, où l'héritier qui réclamerait la réduction ou le rapport n'aurait accepté la succession du donateur que sous bénéfice d'inventaire : car, dans cette hypothèse, l'héritier bénéficiaire n'étant tenu envers les créanciers que sur les biens de la succession, et les biens donnés n'étant pas réputés biens de la succession à l'égard des créanciers auxquels le rapport n'est pas dû (C. Nap., art. 857), l'héritier bénéficiaire qui demanderait le rapport ou la

réduction, en vertu d'un droit qui lui est tout personnel, soutiendrait qu'il n'a pas à tenir compte aux créanciers de la succession des biens que lui aurait fait rentrer l'action en rapport ou en réduction. Le prêteur, même avec l'obligation solidaire du donateur, pourrait donc n'être pas recevable à opposer à cet héritier l'exception de garantie, puisque celui-ci, par l'effet du bénéfice d'inventaire, ne serait tenu que sur les biens restés la propriété du donateur et trouvés dans sa succession.

72. C'est surtout lorsque la donation a été transcrite, conformément à l'art. 939 du Code Napoléon, qu'on ne devra pas considérer le concours du donateur dessaisi par cette transcription vis-à-vis des tiers comme suffisant pour fortifier l'hypothèque. Mais, si la transcription n'a pas eu lieu, la donation n'ayant aucun effet à l'égard des tiers, les hypothèques que leur conférerait le donateur sur le bien donné seraient valables. C'est donc dans cette hypothèse surtout que son concours à l'obligation et à l'affectation serait utile.

73. *Les partages d'ascendants* faits par actes entre-vifs, *ou démissions de biens*, sont sujets aux mêmes règles et ne transfèrent également aux enfants qu'un droit de propriété résoluble en certains cas. C'est ainsi qu'ils peuvent devenir nuls pour le tout par la survenance d'un enfant (C. Nap., art. 1078). Ils sont également soumis aux règles auxquelles les partages ordinaires sont assujettis, telles que l'égalité entre les copartageants, et l'inobservation de ces règles peut faire prononcer la nullité du partage fait par l'ascendant. De plus, d'après le dernier état de la jurisprudence, le délai de dix ans pour la prescription de l'action en rescision pour cause de lésion ne court que du jour du décès du donateur.

74. Il est donc vrai de dire que la plupart du temps le droit de propriété du donataire n'est pas fixé d'une manière certaine, tant que le donateur existe. Aussi n'est-ce que dans des cas assez rares et dont le Conseil d'administration se réserve l'appréciation, que des prêts pourront être autorisés, par exception, du vivant du donateur, sur les immeubles donnés. Toutes les fois que les représentants de la Société croiront, à raison des circonstances et de la position des parties intéressées, que cette exception doit être appliquée, ils en référeront à l'Administration centrale.

75. Il faut observer enfin, 1° que les donations entre-vifs sont soumises à des formes rigoureuses dont l'inobservation entraînerait la peine de la nullité (art. 931 et suivants et 1339, C. Nap.; Loi du 21 juin 1843); 2° que la transcription de la donation au bureau des hypothèques, prescrite par l'art. 939, C. Nap., est indispensable pour consolider, à l'égard des tiers, la propriété de donataire; que, conséquemment, tant que cette transcription n'a pas eu lieu, les aliénations ou hypothèques

consenties par le donateur pourraient rendre sans effet l'hypothèque consentie par le donataire.

76. Après la mort du donateur, le sort de la donation est fixé, sauf les actions en rescision qui ne seraient pas prescrites. Si le donataire est l'un des héritiers, il sera facile de s'assurer, en se faisant représenter les actes de liquidation et de partage, que l'immeuble donné est resté sa propriété. On pourra, dans certains cas où l'on devrait craindre une action en rescision, prévenir ce danger, en faisant intervenir les copartageants dans l'acte de prêt.

77. S'il est seul héritier, il lui suffira de justifier de cette qualité, ainsi qu'il est dit plus haut, par un extrait de l'intitulé de l'inventaire, ou par un acte de notoriété.

78. S'il est étranger à la succession, ou s'il y a renoncé, il établira que le donateur est mort sans laisser d'héritiers à réserve. Dans le cas où il existerait des héritiers à réserve, il produira les titres et documents propres à constater que la donation n'est pas réductible.

79. S'il s'agit d'un partage anticipé, l'emprunteur justifiera que l'ascendant donateur n'a pas laissé à sa mort d'autres héritiers que ceux entre lesquels a été opéré le partage, et qu'il a satisfait à toutes les charges qui lui étaient imposées.

III. *Testament, legs particulier, legs à titre universel, legs universel, institution contractuelle ou autres dispositions à cause de mort, donations entre époux.* — 80. Si le titre de l'emprunteur est un testament, on doit vérifier si la disposition constitue un legs particulier, un legs à titre universel ou un legs universel (C. Nap., art. 1003, 1010 et 1014).

81. Les légataires à titre universel et ceux à titre particulier étant tenus de demander la délivrance de leurs legs aux héritiers réservataires ou, à leur défaut, aux légataires universels, ou, à défaut de ceux-ci, aux héritiers du sang (C. Nap., 1011, 1014), l'emprunteur dont le titre est un legs à titre universel ou à titre particulier doit produire l'acte authentique constatant que cette délivrance lui a été consentie, ou, à défaut de délivrance volontaire, le jugement passé en force de chose jugée, rendu contre les héritiers ou le légataire universel, ordonnant cette délivrance (1).

---

(1) Lorsqu'il n'y a ni héritier connu, ni légataire universel, le légataire particulier ou à titre universel provoque la nomination d'un curateur à la succession vacante et demande contre lui la délivrance de son legs (Arg., C. Nap., 812, 813; C. proc., 998).

82. Si le titre de l'emprunteur est un legs universel et que le testateur ait laissé des héritiers à réserve, il devra justifier qu'il a obtenu, dans les mêmes formes, la délivrance de son legs (C. Nap., 1004), et produire, de plus, l'acte de partage fait avec les héritiers à réserve, constatant que l'immeuble offert en hypothèque a été compris dans son lot (Voy., sur le partage, ce qui a été dit plus haut, nos 59 et suiv.).

Dans tous les cas, les légataires universels ou à titre universel devront justifier d'un acte de notoriété ou d'un extrait d'intitulé d'inventaire constatant quels sont les héritiers du testateur.

83. Mais, s'il n'existe pas d'héritiers réservataires, dans ce cas, le légataire universel étant saisi de plein droit par la mort du testateur (C. Nap., 1006), il suffit que ce fait soit constaté par un acte de notoriété, quand le testament est dans la forme authentique, et, si le testament est olographe ou mystique, que le légataire universel se soit fait envoyer en possession par une ordonnance du président du tribunal, conformément aux art. 1007 et 1008 du Code Napoléon.

84. Les justifications à faire dans les cas où les biens proviendraient d'une institution contractuelle ou d'une donation à cause de mort, dans les termes des art. 1082 et suivants du Code Napoléon, ou d'une donation entre époux, dans les termes des art. 1091, 1093 et suivants, sont, suivant les cas, l'intitulé d'inventaire, ou l'acte de notoriété constatant que le donateur n'a laissé aucun héritier à réserve, les liquidations, partages ou autres actes établissant que la donation n'était pas réductible, que les héritiers en ont consenti l'exécution, enfin que le donataire a été mis en possession des biens donnés.

IV. *Achat et vente.* — 85. Quand le droit de propriété dérive d'un contrat de vente, on devra vérifier, 1° si l'acquisition a été faite d'une personne capable de s'obliger et d'aliéner ses immeubles, ou, dans le cas où l'immeuble aurait appartenu à un incapable, tel qu'un mineur ou un interdit, si la vente a eu lieu après les autorisations nécessaires et avec les formalités prescrites par la loi ; si, par exemple, dans l'hypothèse de la minorité de l'un des propriétaires, la vente a été faite en justice, après les solennités requises, si le subrogé tuteur a été appelé à l'adjudication, etc.;

2° Si, dans le cas où il s'agissait d'un bien dotal, la vente en était autorisée par le contrat de mariage, ou si l'autorisation donnée par la justice à la vente l'a été dans un des cas déterminés par la loi (C. Nap., art. 1558); ou si, la vente n'étant permise qu'à la charge de remploi du prix, ce remploi a eu lieu conformément à la loi, ou de la manière déterminée par le contrat de mariage;

3° Si les rapports qui existaient entre le vendeur et l'acheteur ne pro-

duisaient pas une incapacité relative. C'est ainsi que la loi ne permet la vente entre mari et femme que par exception, et dans les cas limitativement déterminés par l'art. 1595 du Code Napoléon ; qu'elle défend de se rendre adjudicataires, sous peine de nullité, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées, aux tuteurs, des biens de ceux dont ils ont la tutelle ; aux mandataires, des biens qu'ils sont chargés de vendre ; aux administrateurs, de ceux des communes ou des établissements publics confiés à leurs soins ; aux officiers publics, des biens nationaux dont les ventes se font par leur ministère (art. 1597). C'est ainsi encore que, d'après l'article 711 du Code de procédure civile, les avoués ne peuvent enchérir pour les membres du tribunal devant lequel se poursuit la vente, à peine de nullité de l'adjudication, et que l'avoué qui poursuit la vente sur saisie immobilière ne peut se rendre personnellement adjudicataire ou surenchérisseur.

86. On doit examiner également si l'immeuble vendu était susceptible d'être aliéné. On sait que les biens qui sont hors du commerce, soit par leur nature, soit par leur destination, tels que les chemins, les églises, les cimetières, et généralement ceux dépendant du domaine public, sont inaliénables (1) ; que les biens formant la dotation de la couronne ne peuvent être donnés, vendus ni engagés (L. 2 mars 1832, art. 8; sénatus-consulte, 12-17 décembre 1852, art. 7); qu'ils pouvaient néanmoins être échangés précédemment en vertu d'une loi (L. 2 mars 1832, art. 8); qu'aujourd'hui l'échange peut être autorisé par un sénatus-consulte (Sénatus-consulte, 12-17 mars 1852, art. 8); que les biens de l'Etat, des communes et des établissements publics, ne peuvent être aliénés que dans certains cas, sous certaines conditions, et seulement avec l'autorisation du Gouvernement (2); que les biens dotaux, sauf quel-

(1) Sauf le cas où des choses placées dans le domaine public deviennent propriété privée et rentrent dans le commerce, par exemple, lorsqu'une nouvelle route est ouverte, et que l'ancienne étant abandonnée, le terrain qu'elle occupait est aliéné.

(2) L'autorisation doit résulter d'une loi, pour le domaine de l'État (L., 22 nov. 1790) ; pour les biens communaux, d'une délibération du conseil municipal, rendue exécutoire sur arrêté du prefet en conseil de préfecture, quand il s'agit d'une valeur n'excédant pas 3,000 fr. pour les communes dont le revenu est au-dessous de 100,000 fr., et 20,000 fr. pour les autres communes. S'il s'agit d'une valeur supérieure, il est statué par ordonnance du roi (L., 18 juillet 1837, art. 29 et 46); aujourd'hui par un décret.

Voy., pour les biens des hospices, LL., 16 vendémiaire an 5 et 16 messidor an 7 ; ordonn., 31 oct. 1820 et 6 juin 1830. — *Id.* des fabriques, décr., 20 déc. 1809. —

ques exceptions, les biens formant des majorats ou grevés de substitutions sont inaliénables.

87. Le vendeur a le droit de faire prononcer la résolution de la vente et de rentrer dans la propriété, s'il n'est pas intégralement payé (C. Nap., art. 1184, 1654 et 2262). Ce droit de résolution, qui fait évanouir les hypothèques consenties par l'acquéreur, n'appartient pas seulement au vendeur immédiat, mais aussi à tous les précédents vendeurs, dont l'action résolutoire n'est prescrite que par trente ans, quel que soit le nombre des aliénations postérieures.

88. Dans l'état actuel de la législation et de la jurisprudence, cette action est indépendante du privilége du vendeur, et peut être exercée lors même que ce privilége ne serait pas conservé par une inscription; que, par exemple, l'inscription d'office serait périmée, faute d'avoir été renouvelée dans les dix ans.

89. Il faut toutefois excepter le cas de vente par expropriation, lorsque le poursuivant a rempli les formalités prescrites par le nouvel article 692 du Code de procédure civile, pour mettre le vendeur de l'immeuble saisi en demeure de former une demande en résolution.

90. L'art. 24 du décret du 28 février 1852 donnait aux Sociétés de crédit foncier le droit de purger les actions résolutoires et rescisoires; mais cet article a été abrogé par la loi du 10 juin 1853. Le projet de loi sur la transcription, élaboré par le conseil d'Etat, qui n'a pu être voté dans la dernière session législative, contient une disposition qui subordonne l'action résolutoire du vendeur à la conservation de son privilége, auquel elle ne survivrait plus désormais. Mais, jusqu'à ce que cette loi soit rendue, le Crédit foncier doit exiger de l'emprunteur la représentation des quittances, non-seulement du dernier vendeur, mais de tous les précédents vendeurs, en remontant à trente ans au moins.

91. Toutefois, il peut être suppléé à la représentation de la quittance d'un vendeur par un acte régulier contenant désistement de sa part de toute action résolutoire.

92. Si l'acquisition a été faite par adjudication judiciaire, c'est par la voie de la folle enchère, conformément à l'art. 733 du Code de procédure civile, que la résolution de la vente est poursuivie contre l'adjudicataire, en cas de non-paiement du prix et d'inexécution des clauses de l'adjudication. L'action en folle enchère, comme celle en résolution est indépendante du privilége.

Id. des établissements ecclésiastiques et congrégations, L., 2 janvier 1817 et 24 mars 1835; ordonn., 14 janv. 1821.

93. L'immeuble acquis par le mari, pendant la communauté, peut être valablement hypothéqué par lui seul, tant que cette communauté existe. Mais, à partir de la dissolution de la communauté par la séparation de biens, ou de corps et de biens, ou par la mort de l'un des époux, si la femme ou les héritiers acceptent la communauté, l'immeuble indivis entre le mari et la femme séparée de biens, ou entre l'époux survivant et les héritiers de l'autre époux, ne peut plus être hypothéqué que par tous les copropriétaires conjointement, tant qu'il n'a pas été attribué à l'un d'eux par un partage régulier, dont la forme et les effets sont les mêmes qu'en matière de succession (V. *suprà*, n°s 59 et suiv.).

V. ***Echange.*** — 94. En général, les règles de la vente sont applicables à l'échange. Ainsi le copermutant, qui est évincé de l'immeuble qu'il a reçu en échange, ou est troublé par des créanciers hypothécaires, peut demander la résolution du contrat. Il importe donc, avant de prêter sur un immeuble provenant d'un échange, non-seulement de vérifier l'établissement de propriété et la situation hypothécaire de cet immeuble dans les mains de l'échangiste qui l'a transmis à l'emprunteur, et des précédents propriétaires pendant trente ans au moins, mais de faire les mêmes vérifications à l'égard de l'immeuble donné en contre-échange, afin de s'assurer qu'aucune cause d'éviction ne peut faire naître, de la part du coéchangiste, une action en résolution. Si l'échange est fait avec une soulte à la charge de l'emprunteur, on devra s'assurer qu'elle a été payée et se faire représenter la quittance.

VI. ***Possession, prescription.*** — 95. La longue possession, c'est-à-dire celle qui s'est continuée sans interruption pendant trente ans au moins, peut suppléer à l'absence du titre. Après ce laps de temps, en effet, l'action de celui qui pourrait prétendre un droit à la propriété serait prescrite (C. Nap., 2262). L'emprunteur qui se trouve dans l'impossibilité de représenter un titre d'acquisition doit produire les pièces propres à déterminer le caractère véritable de la possession, à établir qu'elle a eu lieu, de sa part et de la part de ses auteurs, *à titre de propriétaire*, et non pas à titre précaire, qu'enfin elle n'a pas été le résultat d'une jouissance commune avec d'autres, mais qu'ils ont possédé seuls et d'une manière exclusive, par eux-mêmes ou par autrui.

96. Cette preuve ne pourra résulter que d'une réunion de documents, tels que les extraits de la matrice cadastrale, les baux, les inventaires, les déclarations de succession, les certificats des maires et les actes de notoriété, signés par des personnes notables. Mais une de ces pièces ne serait pas suffisante isolément et par elle-même pour tenir lieu du titre.

97. Il faut ajouter ici que les faits de jouissance exclusive sont presque impossibles à établir entre cohéritiers et communistes; que la

possession par un seul de la chose commune, en l'absence d'un partage régulier, est toujours *équivoque*, en ce que l'héritier ou le copropriétaire détenteur est facilement présumé avoir joui tant pour lui que pour ses cohéritiers et ses copropriétaires.

98. On doit prévoir la possibilité d'une suspension ou d'une interruption du cours de la prescription par l'une des causes déterminées par la loi (art. 2236, 2242 et suiv.), telles que la minorité ou l'interdiction du véritable propriétaire, une action judiciaire, etc.; et, comme les faits qui peuvent produire cette suspension ou cette interruption sont presque toujours impossibles à vérifier, que c'est surtout en pareil cas qu'une preuve négative ne saurait avoir lieu, la Société devra se montrer assez difficile pour admettre l'emprunteur à justifier de sa propriété par la possession. On devra donc apprécier avec sévérité les circonstances qui rendraient impossible la représentation du titre, et qui pourraient faire présumer que l'emprunteur n'en connaît pas l'existence. C'est ce qui ne serait guère admissible qu'autant que la propriété lui aurait été transmise par succession, et que l'acquisition remonterait à plusieurs générations.

99. Il ne faut pas oublier qu'on ne peut prescrire le domaine des choses qui ne sont pas dans le commerce (art. 2226), telles que les routes, les promenades publiques, les monuments et édifices publics, ceux consacrés au culte, les portes, murs, fossés, remparts des places de guerre, etc.

100. A la différence de la prescription trentenaire qui supplée au titre, la prescription de dix et vingt ans (1) suppose, au contraire, un titre, et a pour effet de consolider la propriété de celui qui a acquis *de bonne foi*, en vertu d'un acte translatif de propriété dont il ignorait le vice, qui a, par exemple, acheté d'un individu qu'il croyait copropriétaire et qui ne l'était pas (C. Nap., art. 2265). Elle peut donc couvrir le vice du titre, mais ne saurait en tenir lieu.

CHAPITRE VI.

SITUATION HYPOTHÉCAIRE DE L'EMPRUNTEUR.

101. La Compagnie doit s'assurer que l'hypothèque qui lui est offerte ne sera primée par aucun privilége ni par aucune hypothèque.

102. Il faut distinguer, à cet égard, entre les priviléges et hypothèques assujettis à l'inscription, et les priviléges ou hypothèques qui exis-

(1) Dix ans, si le véritable propriétaire habite dans le ressort de la situation de l'immeuble ; vingt ans, s'il est domicilié hors du ressort (art. 2265).

tent indépendamment de l'inscription, ou dont l'inscription a un effet rétroactif.

§ 1. — *Priviléges et hypothèques sujets à l'inscription.*

103. Il est facile de connaître, par l'état d'inscriptions que doit fournir l'emprunteur, les priviléges et hypothèques assujettis à l'inscription.

Cet état doit être délivré par le conservateur des hypothèques de l'arrondissement de la situation des biens. Si les biens sont situés dans plusieurs arrondissements, un état doit être levé au bureau de chaque arrondissement.

104. L'état doit être délivré nommément sur l'emprunteur; et dans tous les cas où celui-ci possède en vertu d'un titre non sujet à transcription, par exemple, comme héritier ou légataire, l'état doit être délivré en même temps sur son auteur.

105. A raison du droit de suite attaché à l'hypothèque (C. Nap., 2182), on doit se faire représenter aussi l'état d'inscriptions délivré sur la transcription de la vente faite à l'emprunteur, et le certificat, délivré après la quinzaine de la transcription, des inscriptions survenues dans cet intervalle.

106. Il faut observer que si les précédents propriétaires successifs, en remontant à trente ans au moins, sont dénommés dans le contrat qui a été soumis à la transcription, l'état est ordinairement délivré sur eux, et fait connaître les inscriptions qui peuvent exister de leur chef.

107. Si l'état sur la transcription de la dernière vente n'est pas délivré sur tous les propriétaires précédents, on doit exiger les états d'inscriptions délivrés sur les précédentes transcriptions.

108. On vérifiera quel a été le sort des inscriptions survenues à la suite de la transcription, et si elles ont été radiées soit par suite des mainlevées des créanciers, soit à la suite d'un ordre.

109. Il ne suffirait pas, en l'absence d'une transcription, que l'emprunteur produisît un état d'inscriptions délivré sur les précédents vendeurs; car jusqu'à cette transcription, et même pendant la quinzaine qui la suit, les créanciers ayant hypothèque sur le vendeur peuvent prendre des inscriptions qui primeraient celles prises sur l'acquéreur.

Rappelons que l'hypothèque, bien qu'elle soit inscrite, s'éteint, en faveur du tiers détenteur, par le temps réglé pour la prescription de la propriété à son profit, mais que, dans le cas où la prescription suppose un titre, elle ne commence à courir que du jour de la transcription (C. Nap., art. 2180 et 2265 combinés) ; que, dans ce dernier cas, la bonne foi, au moment de la vente, c'est-à-dire la croyance que l'immeuble était libre d'hypothèque, est exigée de la part du tiers détenteur, pour

cette prescription, aussi bien que pour la prescription de la propriété; qu'enfin il est jugé que cette prescription ne court pas contre l'hypothèque légale de la femme pendant le mariage ou avant la séparation de biens, et que la même solution semble devoir être adoptée pour l'hypothèque légale du mineur, pendant la minorité.

Privilége du vendeur. — 110. Bien que la loi ne fixe pas de délai pour l'inscription du privilége du vendeur (C. Nap., 2108), c'est un point de doctrine généralement admis que ce privilége, pour être conservé, doit être inscrit dans la quinzaine de la transcription de l'aliénation subséquente (C. proc., 834). Il conserve tous les intérêts dus et non prescrits, même en dehors de deux années et de l'année courante que peut réclamer hypothécairement un créancier ordinaire, et s'étend aux frais du contrat de vente et à ceux de transcription que le vendeur aurait pu avancer.

111. Indépendamment de ce privilége, le droit du vendeur est encore protégé par l'action résolutoire dont il a été question plus haut, nos 87 et suivants.

On rappelle ici ce qui a été dit (nos 90 et 91) sur la nécessité de vérifier les quittances constatant le paiement intégral des prix de ventes, ou les actes aux termes desquels les vendeurs se seraient désistés de leur privilége ou de leur action résolutoire.

112. Le même privilége existe au profit de ceux qui ont fourni les deniers pour l'acquisition d'un immeuble, s'ils ont satisfait aux conditions prescrites par l'art. 2103, 2°, du Code Napoléon.

Priviléges des architectes et entrepreneurs. — 113. Le privilége des architectes et entrepreneurs et de ceux qui ont fourni les fonds pour le prix des constructions ou réparations faites à un immeuble, jusqu'à concurrence de la plus-value, doit être conservé par la double inscription faite : 1° du procès-verbal qui constate l'état des lieux ; 2° du procès-verbal de réception constatant la valeur des travaux. Mais ce privilége prenant date du jour de la première inscription, bien qu'antérieure à l'achèvement de ces travaux (C. Nap., 2103 et 2110), il importe qu'aucun prêt ne soit réalisé dans l'intervalle de ces deux inscriptions.

114. Il faut observer, en outre, que la plus-value résultant des travaux doit être déterminée d'après la valeur de l'immeuble au jour de l'aliénation, et non pas d'après la valeur au temps où les travaux ont été exécutés (art. 2103) ; d'où il suit, d'après certains auteurs, que ce privilége peut concourir avec celui du vendeur, et que si l'immeuble avait diminué de valeur, la perte pourrait se répartir entre celui-ci et l'entrepreneur, d'après la ventilation à faire du prix de la revente. Elle devrait se répartir, dans tous les cas, entre l'entrepreneur et les autres

créanciers, et même antérieurs à la première inscription ; et comme la ventilation laisse toujours beaucoup à l'arbitraire, il convient, dans le contrat de prêt, d'interdire à l'emprunteur de constituer aucun privilége de constructeur, sous peine de résolution du contrat et d'exigibilité immédiate de la créance.

§ 2. — *Priviléges et hypothèques non assujettis à l'inscription.*

115. Les créances privilégiées, dispensées de l'inscription, sont celles énoncées dans l'art. 2101 du Code civil, c'est-à-dire : 1° les frais de justice ; 2° les frais funéraires ; 3° les frais quelconques de dernière maladie ; 4° les salaires des gens de service pour l'année échue, et ce qui est dû de l'année courante ; 5° les fournitures de subsistances, faites au débiteur ou à sa famille, soit pendant les six derniers mois, soit pendant la dernière année, suivant leur nature (C. Nap., art. 2101, 2107).

Ces créances, en cas d'insuffisance du mobilier, sont payées sur le prix des immeubles avant les créances hypothécaires, et même avant le privilége de vendeur et les autres priviléges énoncés en l'art. 2103 (art. 2105). Elles peuvent souvent s'élever à un chiffre assez important, et quand l'immeuble n'est que d'une valeur minime, elles peuvent absorber une forte partie du prix. D'un autre côté, ces priviléges ne peuvent être purgés par les Sociétés de crédit foncier (1). Il importe donc de les faire entrer en ligne de compte, pour une somme qu'on évaluera, dans les calculs qui doivent faire apprécier si le gage offert présente une valeur libre suffisante pour garantir le prêt.

116. L'*hypothèque légale de la femme* sur les biens de son mari, à raison de sa dot, de ses créances matrimoniales et de la garantie des obligations qu'elle a contractées avec lui, celle des *mineurs et des interdits* sur les biens de leur tuteur, existent indépendamment de l'inscription, et prennent date, savoir : celle des mineurs et interdits, du jour de l'acceptation de la tutelle ; celle de la femme, pour sa dot et conventions matrimoniales, du jour du mariage ; pour les sommes dotales qui proviennent de successions à elle échues, ou de donations à elle faites pendant le mariage, à compter de l'ouverture des successions ou du jour que les donations ont eu leur effet ; pour l'indemnité des dettes qu'elle a contractées avec son mari, et pour le remploi de ses propres aliénés, du jour de l'obligation ou de la vente (C. Nap., art. 2135). De plus, les

(1) Rappelons, en effet, que la loi du 10 juin 1853 a limité aux hypothèques légales seules les effets de la purge, introduite en faveur des Sociétés de crédit foncier par le décret du 28 février 1853.

sommes que ces hypothèques conservent ne sont pas déterminées : ce n'est qu'après la dissolution du mariage ou la cessation de la tutelle que les créances de la femme ou du pupille peuvent être liquidées et qu'on peut connaître exactement l'étendue de leur hypothèque.

117. Il importe donc de savoir si l'emprunteur est ou a été marié, s'il est ou a été tuteur.

Un emprunteur de mauvaise foi peut avoir intérêt à dissimuler le régime auquel est soumis son mariage, surtout si c'est le régime dotal, et déclarer mensongèrement qu'il s'est marié sans contrat. Cette fraude est facile à prévenir si le mariage est postérieur à la loi du 18 juillet 1850, en faisant représenter l'acte de célébration qui doit faire connaître s'il a été fait un contrat de mariage.—Quand le mariage est antérieur à cette loi, la déclaration de l'emprunteur doit être confirmée par un acte de notoriété dressé au lieu même où le mariage a été célébré, et signé, autant que possible, par des témoins ayant assisté au mariage.

On a même vu des emprunteurs mariés ou veufs se déclarer célibataires. Il est encore plus difficile de vérifier avec certitude la déclaration de l'emprunteur qu'il n'a jamais été chargé d'aucune tutelle.

Toutes les fois qu'il peut y avoir doute sur la sincérité de ses déclarations, la Compagnie a, dans la purge accordée aux Sociétés de crédit foncier, par le décret du 28 février 1852, un moyen de se mettre à l'abri de l'effet de ces hypothèques légales inconnues.

118. Il peut arriver, toutefois, que l'hypothèque légale de la femme ou celle des mineurs se trouve restreinte et ne frappe spécialement que sur un ou certains immeubles du mari ou du tuteur. Cette restriction, à l'égard de la femme, peut être le résultat d'une stipulation faite dans le contrat de mariage, lorsque les contractants sont majeurs (C. Nap., 2140). De même, à l'égard de l'hypothèque légale du mineur, les parents, en conseil de famille, peuvent la limiter sur certains immeubles, parmi ceux dont le tuteur est propriétaire (art. 2141). Et même, lorsque cette restriction n'a pas été faite par l'acte de nomination du tuteur, celui-ci peut la faire prononcer par un jugement rendu contre le subrogé tuteur, après un avis de famille, dans le cas où l'hypothèque générale sur ses immeubles excéderait notoirement les sûretés suffisantes pour sa gestion (art. 2143). Le mari peut également faire ordonner la restriction de l'hypothèque légale de la femme, du consentement de celle-ci et après avoir pris l'avis de ses quatre plus proches parents (2144). Mais la femme ne peut donner ce consentement qu'autant qu'elle est majeure.

119. Si l'immeuble offert en garantie a été ainsi affranchi de l'hypothèque légale de la femme ou du mineur, et que la restriction soit le résultat d'un jugement, on devra s'assurer si les formalités indiquées dans

les art. 2143, 2144 et 2145 ont été rigoureusement observées, et si le jugement a acquis l'autorité de la chose jugée. On doit observer que la voie de la requête civile est ouverte au mineur pour faire annuler le jugement, si ce mineur n'a pas été défendu, ou s'il ne l'a été valablement (C. proc. civ., 481). On comprend tout ce qu'une pareille disposition laisse de latitude aux tribunaux pour rétracter le jugement qui aurait mis les droits du mineur en péril (1).

120. L'intervention de la femme au contrat, soit pour s'obliger avec son mari, soit pour renoncer à son hypothèque légale, ou pour y subroger le tuteur, est le moyen qu'on emploie le plus habituellement pour se garantir des effets de cette hypothèque. C'est même le seul auquel on puisse avoir recours dans les prêts ordinaires, puisque la loi n'a donné qu'aux Sociétés de crédit foncier, par une faveur toute spéciale, le droit de la purger à l'occasion d'un contrat de prêt (Voy. sur cette subrogation, *infrà*, n°s 141 et suiv.).

De même, le mineur devenu majeur peut valablement, en intervenant au contrat de prêt, renoncer à son hypothèque légale vis-à-vis de la Compagnie, ou consentir une antériorité à son profit, Ce n'est qu'autant que la renonciation serait faite au profit du tuteur, qu'elle ne pourrait avoir lieu que sous les conditions prescrites par l'art. 472 du Code Napoléon.

121. Il faut observer, en ce qui concerne l'hypothèque légale de la femme, 1° qu'elle grève les conquêts de la communauté aussi bien que les immeubles propres du mari ; 2° qu'elle continue à exister sans inscription, même après la dissolution du mariage, et aussi longtemps que les créances qu'elle est destinée à protéger. Il est donc indispensable, si l'emprunt est fait par un homme veuf ou par les héritiers d'un homme marié, de vérifier si les droits et reprises de la femme ont été liquidés d'une manière définitive, et de s'assurer qu'on n'a plus à redouter aucune réclamation de sa part ou de celle de ses représentants. Les formalités de purge devront être remplies toutes les fois qu'on n'aura pu acquérir cette certitude.

122. On ne doit pas oublier, quant à l'hypothèque légale des mineurs, 1° qu'elle existe contre le tuteur officieux (C. Nap., 361) et contre le protuteur qui gère dans les colonies les biens du mineur (C. Nap., 417) ; 2° que le mari d'une femme, tutrice de ses enfants d'un premier lit, est passible, comme cotuteur de sa femme, de cette hypothèque. Il en serait de même si la femme avait négligé de convoquer le conseil de famille

---

(1) Il est donc prudent, même dans ce cas, pour les Sociétés de crédit foncier, de purger l'hypothèque légale du mineur.

pour se faire maintenir dans la tutelle. On décide même, dans ce cas, que la responsabilité du mari s'étend à la gestion antérieure au second mariage.

122 *bis*. Enfin, si le compte de tutelle a été rendu au pupille devenu majeur, on doit examiner avec soin si l'on s'est conformé aux prescriptions rigoureuses de l'art. 472 du Code Napoléon, c'est-à-dire si l'arrêté de compte a été précédé de la remise de ce compte et des pièces justificatives, le tout constaté par un récépissé ayant date certaine, dix jours au moins avant cet arrêté. Ajoutons, toutefois, que l'action du mineur relativement aux faits de la tutelle se prescrit par dix ans, à compter de la majorité (C. Nap., 475).

122 *ter*. Indépendamment des hypothèques légales qui peuvent exister du chef de l'emprunteur lui-même, on doit prévoir celles qui grèveraient l'immeuble du chef des précédents propriétaires ; s'assurer qu'à la suite de son acquisition, l'emprunteur a rempli, pour en effectuer la purge, les formalités prescrites par les art. 2193 et suiv. du Code Napoléon, et par l'avis du conseil d'Etat du 9 mai 1807, et vérifier la régularisation de cette procédure. En l'absence d'une purge régulière, la Compagnie devra recourir elle-même aux moyens que lui assurent le décret du 28 février 1852 et la loi du 10 juin 1853 pour purger les hypothèques légales connues ou inconnues.

Priviléges pour travaux de desséchements ou autres travaux d'utilité publique. — 123. Aux termes de l'art. 23 de la loi du 16 septembre 1807, les indemnités dues aux concessionnaires ou au Gouvernement, à raison de la plus-value résultant des desséchements de marais, sont privilégiées sur toute cette plus-value, à la charge de faire transcrire l'acte de concession ou le décret qui ordonne le desséchement au compte de l'Etat, au bureau des hypothèques de l'arrondissement des marais desséchés. L'effet de cette transcription est de restreindre toute hypothèque inscrite avant le desséchement, sur une portion de propriété égale en valeur à celle qu'avaient primitivement les terrains desséchés. Le même privilége s'étend à d'autres travaux d'utilité publique énoncés dans la même loi (Voy. art. 28 et suiv., 38 et suiv.). On devra donc, si l'on peut supposer qu'une propriété est située dans un périmètre où ont été exécutés de semblables travaux, s'assurer, avant de consentir un prêt, qu'elle est libérée de la portion d'indemnité dont elle était tenue.

Droits de mutation. — 124. Bien que le privilége du Trésor public, pour les droits de mutation, ne frappe que les revenus des biens à déclarer, suivant la loi du 22 frimaire an 7 (art. 32), néanmoins, à raison du droit de suite attaché à ce privilége et du droit qui en résulte pour le Trésor, de se faire payer sur ces revenus, dans quelques mains qu'aient

passé les biens, on comprend que ce privilége réfléchit contre les créanciers hypothécaires eux-mêmes, puisqu'il peut absorber plusieurs années de produits et motiver de la part de l'acquéreur une action en garantie et en diminution de prix. Du reste, il n'existe sur le prix de l'immeuble qu'autant que la régie a pris inscription et après le paiement des créances inscrites antérieurement.

§ 3. — *Priviléges dont l'inscription a un effet rétroactif.*

Ces priviléges sont :

125. 1° Le privilége de séparation des patrimoines accordé aux créanciers et légataires d'une succession ; 2° Le double privilége des copartageants, tant pour les soultes et prix de licitation que pour la garantie des lots ; 3° le privilége du Trésor public sur les biens des comptables ; 4° le privilége du Trésor public pour le recouvrement des frais de justice criminelle.

126. On s'est occupé, dans le chapitre cinquième, du privilége de la séparation des patrimoines (Voy. *suprà*, n° 56, et du privilége des copartageants (*suprà*, n° 61).

127. Quant au privilége du Trésor public sur les biens des comptables, établi par une loi du 5 septembre 1807, il faut distinguer : ce privilége n'a d'effet qu'à partir du jour de l'inscription, sur les biens qui appartenaient au fonctionnaire comptable à l'époque de sa nomination, ou qu'il a acquis depuis autrement qu'à titre onéreux. Mais les biens acquis à titre onéreux, soit par le comptable, soit par sa femme, même séparée de biens, sont frappés par ce privilége, du jour même de cette acquisition, si le Trésor a pris inscription dans les deux mois à partir de l'enregistrement de l'acte d'acquisition. Pendant ce délai, aucune hypothèque ne peut être inscrite au préjudice des droits du Trésor public. On doit donc éviter de prêter à un comptable ou à sa femme sur un bien qu'ils ont acquis à titre onéreux, avant l'expiration de ce délai (1).

---

(1) Les fonctionnaires soumis à l'hypothèque privilégiée du Trésor public, sont : les receveurs généraux de département, les receveurs particuliers d'arrondissement, les payeurs généraux et divisionnaires, les payeurs de département des ports et des armées (L., 5 septembre 1807). Le trésor de la couronne est assimilé au trésor public et a le même privilége sur les biens des comptables (Avis du conseil d'État du 13 février 1808). — Les communes, hospices et autres établissements publics ont également une hypothèque légale sur les biens de leurs administrateurs comptables (C. Nap., art. 2121) ; mais cette hypothèque légale ne prend date que du jour de l'inscription.

128. Le privilége du Trésor public, pour les frais de justice en matière criminelle, correctionnelle et de police, sur les biens du condamné, a un effet rétroactif au jour du mandat d'arrêt, s'il est inscrit dans les deux mois à partir du jugement de condamnation (loi du 5 septembre 1807). Il serait donc dangereux de prêter à une personne qui se trouverait sous le coup de poursuites criminelles ou correctionnelles.

CHAPITRE VII.

DES MOYENS D'ASSURER A L'HYPOTHÈQUE DE LA COMPAGNIE LE PREMIER RANG, SANS CONCURRENCE, A L'ÉGARD DES CRÉANCIERS AYANT DÉJA UN PRIVILÉGE OU UNE HYPOTHÈQUE AU MOMENT DU PRÊT.

129. Ces moyens sont :

1° Le consentement d'antériorité ou la cession du rang hypothécaire, conférée par le créancier dont le privilége ou l'hypothèque primerait le *Crédit foncier* ;

2° La subrogation, qui transmet à la Compagnie le privilége et le rang hypothécaire du premier créancier.

§ 1er. — *Consentement d'antériorité.*

130. Le consentement d'antériorité ne peut être valablement donné que par un créancier ayant la capacité suffisante pour aliéner (Voy. *suprà*, nos 57 et suiv.).

Il n'y a pas de difficulté possible s'il n'y a pas d'autre inscription, au moment du prêt, que celle du créancier qui consent l'antériorité. Mais, lors même qu'il existerait un ou plusieurs créanciers intermédiaires, et qu'aucune stipulation ne serait faite avec ces créanciers, le consentement d'antériorité du premier créancier n'en aurait pas moins pour effet d'assurer le premier rang à la Compagnie, jusqu'à concurrence de la somme due à ce créancier. Cette convention constitue entre ce créancier et la Compagnie un échange dans l'ordre de leurs collocations respectives, par suite duquel la Compagnie prend le rang de ce créancier, qui, à son tour, ne sera plus colloqué qu'au rang qu'aurait donné à la Compagnie la date de son inscription, après les créanciers intermédiaires, dont la position restera toujours la même et qui ne sauraient conséquemment critiquer une combinaison qui ne leur porte aucun préjudice.

§ 2. — *Prêt par subrogation. — Subrogation au privilége du vendeur. — Subrogation à l'hypothèque légale de la femme.*

I. *Prêt par subrogation.* — 131. L'art. 6 du décret du 28 février

1852, en ne permettant aux Sociétés de crédit foncier de prêter que sur première hypothèque, ajoute néanmoins : « Sont considérés comme faits sur première hypothèque les « prêts au moyen desquels tous les créanciers antérieurs doivent être « remboursés en capital et intérêts » (art. 6).

Rien de plus simple lorsque, au moyen de la somme empruntée et conservée par la Compagnie pour effectuer le paiement, aux termes du même article, tous les créanciers antérieurs sont intéressés. Mais une hypothèse très-fréquente est celle où le remboursement fait aux créanciers qui viennent en première ligne laisse subsister encore des hypothèques d'un rang plus reculé.

Il suffit, comme l'explique l'art. 63 des statuts : « que, par l'effet de « ce remboursement, l'hypothèque de la Compagnie vienne en pre- « mière ligne et sans concurrence. » D'où l'on doit induire que si l'emprunt est destiné à rembourser le créancier auquel son privilége ou la date de son inscription assure le premier rang, la Compagnie, en se substituant, à l'aide de la subrogation, au rang de ce premier créancier, peut prêter malgré l'existence d'hypothèques intermédiaires, par exemple d'une seconde hypothèque antérieure au prêt.

La loi du 10 juin 1853 est venue compléter ces dispositions, en faisant cesser le doute qui s'était élevé sur la question de savoir si les droits et prérogatives, ainsi que les moyens exceptionnels d'exécution dont jouissent les Sociétés de crédit foncier, par une faveur de leur législation spéciale pour les prêts qu'elles effectuent, passent aux créances qu'elles acquièrent par l'effet d'un paiement avec subrogation ; ou si, au contraire, elles ne peuvent les invoquer que de leur propre chef, en vertu de l'obligation que leur a souscrite l'emprunteur, et à la date de l'inscription directe prise contre lui, en vertu de cette obligation ; de manière, enfin, à ne pouvoir s'en prévaloir contre les créanciers ayant des inscriptions intermédiaires. L'art. 5 de la loi nouvelle tranche clairement la question dans le premier sens.

132. Le mode de subrogation qui doit faire acquérir aux Sociétés de crédit foncier le rang de premier créancier, comme moyen d'effectuer un prêt hypothécaire (1), ne peut être que celui déterminé par le second

(1) Nous disons : *comme moyen d'effectuer un prêt hypothécaire*. Mais si, pour sauvegarder une créance menacée par une hypothèque antérieure dont l'existence aurait échappé aux investigations, le *Crédit foncier de France* pouvait avoir intérêt à se rendre maître de cette créance par un paiement avec subrogation, dans le cas

numéro de l'art. 1250 du Code Napoléon, dans le cas où le débiteur « emprunte une somme à l'effet de payer sa dette, et de subroger le « prêteur dans les droits du créancier. » Cette subrogation est, en effet, la conséquence et la condition d'un prêt hypothécaire ; elle a pour résultat de venir en aide au propriétaire du fonds qui réclame un emprunt, et de lui fournir le moyen de convertir sa dette. Cette opération rentre donc dans celles qui sont le but des institutions de crédit foncier.

133. Mais il n'en serait pas de même de la subrogation qui a lieu dans les termes du premier numéro du même article, c'est-à-dire de celle qui s'opère, en l'absence du débiteur, par une convention faite entre le créancier et le tiers dont il reçoit son paiement. Dans ce cas, la subrogation a le caractère d'une acquisition de créance, et, conséquemment, elle est en dehors du cercle des opérations permises au *Crédit foncier de France* par la loi et par ses statuts (1).

134. Toutes les fois que le montant du prêt sera destiné à un paiement par subrogation, on devra veiller à l'accomplissement rigoureux des formalités substantielles prescrites par l'art. 1250, 2°, du Code Napoléon. Les représentants de la Société ne doivent pas oublier que la subrogation est de droit étroit, et que la moindre infraction aux conditions auxquelles la loi l'a subordonnée entraînerait la nullité de la quittance subrogative. Ils devront étudier avec le plus grand soin la position réciproque du débiteur qui demande l'emprunt et du créancier qui doit être payé avec les fonds empruntés, et s'assurer notamment que le paiement par subrogation n'est pas un moyen frauduleux concerté entre le débiteur et le prétendu créancier, pour faire revivre, au préjudice des créanciers postérieurs, une créance éteinte par un paiement dont on aurait fait disparaître les traces.

135. Ils ne doivent pas perdre de vue que le remboursement à faire au créancier doit être intégral pour faire obtenir au Crédit foncier le premier rang d'hypothèque ; qu'autrement, si le remboursement n'était que partiel, ce créancier primerait la Compagnie pour ce qui lui resterait dû (C. Nap., art. 1252).

C'est par suite de ce principe que si l'emprunt est destiné à rembourser, non un créancier du propriétaire emprunteur, mais un créancier inscrit sur un précédent propriétaire, et que celui-ci ne soit pas intégra-

---

du numéro 1er de l'art. 1251, ou dans tout autre cas semblable, il est évident que la Compagnie pourrait, comme tout autre créancier, avoir recours à ce moyen.

(1) *Voy.* comme exception à la règle, le cas prévu en la note précédente.

lement payé, ou qu'il existe encore d'autres créanciers inscrits sur lui ayant droit au prix, le paiement de ce créancier, avec subrogation, ne ferait point passer à la Compagnie le droit d'antériorité du premier créancier, à l'égard des créanciers postérieurs qui seraient fondés, au contraire, à réclamer un droit de préférence, ainsi qu'on va l'expliquer dans le paragraphe suivant, relatif à la subrogation au privilége du vendeur.

136. Il faut observer enfin que le droit de préférence appartenant, pour ce qui lui reste dû, au créancier qui n'a reçu qu'un paiement partiel, est, d'après l'opinion de plusieurs auteurs, un droit tout personnel à ce créancier, droit que le paiement par subrogation ne transmettrait pas à celui qui le désintéresserait. Le dernier subrogé viendrait, dans cette hypothèse, en concurrence avec le premier.

137. Ajoutons ici qu'alors même qu'il n'existe pas d'autres créanciers inscrits sur l'emprunteur, après celui qui est remboursé avec les fonds empruntés, le paiement par subrogation peut encore être une précaution utile pour le cas, par exemple, où le paiement ayant été fait à un créancier privilégié, tel qu'un vendeur, il surviendrait plus tard un privilége d'un rang inférieur, ou une hypothèque légale qui n'aurait pas été purgée et qui serait primée par le privilége que la subrogation aurait fait acquérir à la Compagnie.

II. *Subrogation au privilége du vendeur.* — 138. La subrogation au privilége du vendeur a l'avantage de donner au subrogé un rang antérieur à tous les créanciers qui n'ont d'hypothèque que du chef de l'acquéreur.

139. Mais il serait primé par ceux qui auraient une hypothèque du chef du vendeur ou des précédents propriétaires.

140. Il en serait ainsi alors même que la somme empruntée par l'acquéreur, avec promesse d'emploi, servirait à payer l'un des créanciers du vendeur, si celui-ci restait encore créancier d'une partie du prix. Dans ce cas, la subrogation n'aurait pas pour effet de faire passer au prêteur les droits de ce créancier contre le vendeur ; elle ne lui transmettrait d'autres droits que ceux du vendeur lui-même; car, en payant le créancier du vendeur, l'acquéreur ne fait que payer sa propre dette envers ce dernier. D'où il suit que si le prix n'était pas entièrement payé par le remboursement fait à ce créancier en l'acquit du vendeur, celui-ci conserverait toujours, pour ce qui lui resterait dû, son droit d'antériorité, conformément à l'art. 1252 du Code Napoléon (1).

---

(1) Cette doctrine est controversée, bien qu'elle ait été sanctionnée par plusieurs

La Compagnie ne peut donc consentir à faire un prêt par subrogation à un acquéreur qu'autant que la somme empruntée suffirait à payer tout ce qui resterait dû sur le prix, alors même que le paiement devrait être effectué entre les mains du premier créancier inscrit sur le vendeur, et qu'on stipulerait la subrogation aux droits de ce créancier.

III. *Subrogation à l'hypothèque légale de la femme ; renonciation à cette hypothèque ; transport des droits matrimoniaux.* — **141.** La femme, pour subroger la Compagnie dans son hypothèque légale ou pour renoncer, doit avoir la capacité nécessaire pour aliéner les droits que cette hypothèque conserve.

142. Ainsi, la femme mineure n'a pas cette capacité (Voy. *suprà*, chap. II, sect. 1re, § 1er, nos I et VI, à la note).

143. La femme mariée sous le régime dotal ne peut ni renoncer à son hypothèque légale, ni subroger dans cette hypothèque, et la nullité de cette subrogation serait absolue, lors même qu'il s'agirait de sa dot mobilière, d'après le dernier état de la jurisprudence qui s'est prononcée pour l'inaliénabilité de la dot mobilière, tout aussi bien que des immeubles. Si les époux mariés sous le régime dotal, avaient stipulé une société d'acquêts, l'hypothèque légale de la femme frapperait l'immeuble acquis en commun tout aussi bien que les biens propres du mari, et la renonciation qu'elle ferait à cette hypothèque, soit directement, soit indirectement, serait frappée de la même nullité.

144. Si cependant la femme avait des biens paraphernaux, et qu'elle s'engageât sur ses biens, pour son mari, elle pourrait valablement consentir une subrogation dans l'hypothèque légale qui garantirait l'indemnité qui lui serait due à raison de cet engagement.

145. De même, à l'égard des sommes qui ne font pas partie de la constitution dotale (1), elle peut très-bien renoncer, en faveur d'un créancier de son mari, à l'hypothèque légale qui les conserve.

146. Mais la faculté qu'elle stipule, dans le contrat de mariage, d'aliéner ses biens dotaux, n'emporte pas le droit de céder son hypothèque légale, ou de consentir à un tiers une antériorité.

Le Crédit foncier n'aura donc d'autre moyen que de purger l'hypo-

---

arrêts. En tous cas, l'opinion contraire ne saurait être acceptée sans danger pour la Compagnie.

(1) Il ne faut pas l'oublier : il ne suffit pas que la femme soit mariée sous le régime dotal pour que ses biens soient dotaux ; il faut une constitution expresse de dot dans le contrat de mariage (C. Nap., art. 1541 et 1542). La dotalité n'est pas le droit commun, elle n'est que l'exception.

thèque légale de la femme dotale, si cette hypothèque n'est pas inscrite. Si l'inscription a été prise, le prêt est impossible dans l'état actuel de la législation, à moins que la somme prêtée ne serve à rembourser des priviléges régulièrement conservés ou des créances inscrites antérieurement au mariage, et sauf encore le droit du mari de faire restreindre l'hypothèque à d'autres immeubles, avec le consentement de la femme, dans les termes des art. 2144 et 2145, et d'après les règles prescrites par ces articles.

147. La subrogation à l'hypothèque légale de la femme est expresse ou tacite.

148. La subrogation, même lorsqu'elle est expresse, même lorsqu'elle est accompagnée du transport des droits matrimoniaux de la femme, selon le style adopté en pareille circonstance, ne constitue ni une cession véritable de ses créances, ni une subrogation proprement dite, c'est-à-dire celle qui résulte du paiement de la créance, dans les termes des art. 1249, 1250 et 1251 du Code Napoléon. Elle n'opère, en réalité, qu'une cession du rang hypothécaire de la femme. La femme, en effet, est si peu dessaisie de ses créances, qu'elles survivent, ainsi que son hypothèque elle-même, au paiement que le mari a fait au créancier subrogé. C'est pour cette raison que l'effet de la subrogation est limité aux immeubles hypothéqués dans l'obligation à laquelle la femme a concouru, et que l'exercice de cette hypothèque, par le créancier subrogé, sur le prix des immeubles qui lui sont hypothéqués, n'éteint pas, pour la femme, le droit de la faire valoir sur le prix des autres immeubles du mari, pour la totalité de ses reprises et créances.

149. La renonciation de la femme, intervenant au contrat de prêt souscrit par le mari, équivaut à une subrogation; elle est translative de son rang d'hypothèque.

150. Cette renonciation ne peut avoir lieu d'une manière absolue, sans les formalités prescrites par les art. 2144 et 2145 du Code Napoléon. Elle serait nulle si, en l'absence de ces formalités, elle était faite au profit du mari et dans l'intérêt exclusif de celui-ci. Mais, toutes les fois qu'elle a lieu au profit d'un tiers, lors même que la femme n'y aurait personnellement aucun intérêt, celle-ci peut valablementla consentir sans autre autorisation que celle de son mari.

151. Cette subrogation est tacite toutes les fois que la femme s'oblige solidairement avec son mari qui confère hypothèque sur ses biens, ou qu'elle garantit l'obligation hypothécaire par lui consentie.

152. Si la femme, en concourant à l'affectation hypothécaire consentie par le mari, a renoncé en faveur de plusieurs créanciers à son hypothèque légale, ou les a successivement subrogés, ils ne viendront pas

en concurrence sur le montant de sa collocation, mais ils devront être colloqués d'après les dates de ces renonciations ou de ces subrogations. En se dessaisissant, en faveur du premier subrogé, de son droit d'antériorité, elle s'est interdit le droit de l'exercer au préjudice de celui-ci. Elle ne peut donc plus transmettre son hypothèque à un tiers que telle qu'elle existe encore dans ses mains, et avec toutes les modifications qu'elle a éprouvées.

153. Et comme, d'un autre côté, dans l'état actuel de la jurisprudence, il n'est pas nécessaire que cette subrogatiou tacite qui résulte de l'obligation de la femme, pas plus que celle qui est la conséquence de sa renonciation ou de son obligation, soit rendue publique par une inscription sur les registres du conservateur, pour produire son effet vis-à-vis des autres créanciers subrogés, on doit prévoir le cas où la femme aurait déjà consenti une semblable subrogation. On prend souvent la précaution de faire affirmer au mari et à la femme, dans le contrat, que celle-ci n'a consenti antérieurement aucune subrogation, renonciation ou obligation solidaire envers personne. Toutefois, s'il pouvait subsister quelques doutes à cet égard, il serait prudent de remplir les formalités indiquées par le décret du 28 février 1852 et par la loi du 10 juin 1853, afin de purger éventuellement l'hypothèque légale à l'égard des personnes inconnues auxquelles elle pourrait profiter.

154. Enfin, si la femme, soit pour s'obliger, soit pour consentir une subrogation à son hypothèque légale ou y renoncer, est représentée au contrat par son mari ou tout autre mandataire, on ne doit accepter sa procuration qu'autant qu'elle serait spéciale, et que la somme formant le montant de l'emprunt y serait bien déterminée. Une procuration donnée par la femme, à l'effet de s'obliger, conjointement avec son mari, au paiement des sommes que celui-ci pourrait devoir, sans limitation, et de subroger les créanciers dans son hypothèque légale, n'aurait pas le caractère de spécialité exigé pour la validité d'un pareil engagement.

CHAPITRE VIII.

SUR LES TITRES PRODUITS.

155. Les représentants de la Compagnie devront vérifier avant tout si les titres produits s'appliquent bien à la totalité des immeubles à hypothéquer; à cet effet, la désignation de ces immeubles, faite conformément aux prescriptions du chapitre 1er (*suprà*, n° 4, 1°), devra être comparée et reconnue identique avec celle résultant des titres.

Ils examineront avec soin si ces titres remplissent les conditions nécessaires pour faire foi des faits ou des conventions qu'ils constatent.

Il est impossible de rappeler ici les règles applicables à chaque contrat et la forme des actes destinés à le constater. On doit se borner à signaler à l'attention les points suivants :

I. *Actes établissant le droit de propriété.* — 156. Il ne suffit pas que, dans le contrat d'acquisition de l'emprunteur, la propriété ait été régulièrement établie et contienne l'énonciation et l'analyse des actes antérieurs qui établissent la propriété pendant trente ans, pour que la Compagnie se dispense de se faire représenter ces différents actes, à l'effet d'en vérifier la régularité et de contrôler l'analyse qui en a été faite.

II. *Actes confirmatifs.* — 157. Il arrive souvent que les parties majeures se portent fort pour un mineur, pour un absent, pour un tiers dont on promet la ratification. On devra, dans ce cas, examiner avec soin si la ratification promise a été fournie par le mineur devenu majeur, ou par les tiers dont un autre s'est porté fort.

Il est d'autres circonstances ou un acte de confirmation est nécessaire pour couvrir l'irrégularité d'une convention, ou pour la compléter si elle est restée imparfaite, et la mettre à l'abri d'une action en nullité ou en rescision.

Dans ces différentes hypothèses, on ne doit pas perdre de vue les conditions exigées par l'art. 1338 du Code Napoléon, pour la validité de l'acte de confirmation ou de ratification expresse. Il doit renfermer : 1° la substance de la convention première; 2° la mention du motif de l'action en rescision ; 3° l'intention de réparer le vice sur lequel cette action serait fondée.

Rappelons ici que le donateur ne peut réparer par aucun acte confirmatif les vices d'une donation entre-vifs; nulle en la forme, il faut qu'elle soit refaite en la forme légale (C. Nap., 1339).

III. *Ventes, échanges, quittances et autres actes translatifs de propriété.*—158. Les ventes, échanges et quittances devront être constatés, soit par des actes authentiques, soit par des actes sous seing privé enregistrés et déposés en l'étude d'un notaire avec acte de reconnaissance d'écriture signé par tous les contractants. Ce n'est que par exception, et en présence d'une impossibilité, que la Compagnie pourra quelquefois se contenter d'actes sous seing privé non reconnus, en prenant toutefois les précautions nécessaires pour en assurer la conservation.

Il est des cas toutefois où la solennité de l'acte est une des conditions substantielles de sa validité. Les principaux actes pour lesquels l'authenticité est nécessaire sont : les donations, les contrats de mariage, les constitutions et mainlevées d'hypothèques, les testaments publics et mystiques, les emprunts et les quittances subrogatives dans le cas du 2e § de l'art. 1250 du Code Napoléon, les Sociétés anonymes.

On devra vérifier avec grand soin les pièces établissant les qualités prises dans les quittances et la capacité des parties prenantes.

Procuration. — 159. Si l'emprunteur est représenté par un mandataire, la procuration doit contenir en termes exprès le pouvoir d'emprunter et d'hypothéquer : le mandat conçu en termes généraux n'embrasse que les actes d'administration (C. Nap., 1988). On devra même, pour prévenir toute difficulté, demander que la procuration soit spéciale à l'effet de faire l'emprunt du crédit foncier, et d'après le mode et les conditions ordinaires de ses prêts.

160. La procuration ou l'autorisation donnée par le mari à la femme à l'effet d'emprunter doit être donnée spécialement pour chaque affaire, et en vue d'un emprunt déterminé : l'autorisation d'emprunter qu'il lui donnerait d'une manière générale et illimitée serait frappée de nullité. Il en serait de même de la procuration donnée par la femme à son mari à l'effet de s'obliger au paiement des dettes par lui contractées, sans indiquer la nature et la quotité de ces dettes ; et l'obligation contractée en vertu d'une semblable procuration serait susceptible d'être annulée.

161. Observez que le mandat finit par la révocation du mandataire, par la mort naturelle ou civile, l'interdiction, la déconfiture ou la faillite soit du mandant, soit du mandataire. Le changement d'état met également fin au mandat, par exemple, si une femme, après avoir constitué un mandataire, vient à se marier. Il finit encore par la cessation des fonctions du mandant, lorsqu'il a donné le mandat dans la qualité qu'il n'a plus.

162. On devra exiger une procuration authentique. C'est, en effet, une question controversée que celle de savoir si l'hypothèque ne pouvant être constituée que par acte authentique, elle est valablement conférée en vertu d'un pouvoir sous seing privé.

V. *Actes de notoriété.* — 163. On a vu plus haut, nos 54 et 83, que la preuve des qualités héréditaires, ou la constatation à faire par le légataire universel que le défunt n'a laissé aucun héritier à réserve, s'établissait par des actes de notoriété. Les représentants de la Compagnie se conformeront, à cet égard, à ce mode de preuve qu'un long usage a consacré. Mais, dans tous les autres cas, et s'il s'agissait, par exemple, de suppléer à un titre de propriété, l'acte de notoriété qui ne serait pas corroboré par d'autres documents serait insuffisant : car, en général, les actes de notoriété qui constatent plutôt la croyance publique que le fait lui-même, ne doivent inspirer que peu de confiance et ne constituent qu'un indice, un renseignement qui n'a guère plus de valeur qu'un simple certificat, qui peut être détruit par tout autre document propre

à en faire reconnaître l'inexactitude, qui, enfin, ne mettrait pas à l'abri celui qui aurait traité sous la foi du fait dont il témoigne. Ce n'est que dans certains cas déterminés par la loi (art. 70, 71, 73, 155, C. Nap.), qu'ils constituent une preuve légale.

VI. *Jugements et arrêts.* — 164. Les jugements ne font preuve que de ce qui a fait l'objet du litige sur lequel ils ont statué. Il y a chose jugée sur une question du moment où elle a été soulevée et débattue par le jugement (1). Le dispositif seul constituant l'essence du jugement, c'est ce dispositif seul, et non les motifs, qui établissent l'autorité de la chose jugée. Ces motifs et les énonciations qu'ils contiennent n'ont cette autorité qu'autant qu'ils passent et sont formulés dans le dispositif.

165. Dans tous les cas, la chose jugée n'existe que du moment où le jugement ne peut plus être réformé par les voies ordinaires.

On s'assurera donc que le jugement a été régulièrement signifié et que les délais d'appel sont expirés, et on exigera les certificats constatant cette signification et celui de non-opposition ni appel, conformément à l'art. 548 du Code de procédure civile, en observant que le délai d'appel ne court contre le mineur non émancipé que du jour où le jugement a été signifié, tant au tuteur qu'au subrogé tuteur, encore bien que ce dernier n'ait pas été en cause (C. proc., 444).

166. Bien que le pourvoi en cassation ne soit pas suspensif, il est prudent, toutefois, quand il s'agit d'une question de propriété ou de tous autres droits réels, de s'assurer également qu'un arrêt a été régulièrement signifié et qu'aucun pourvoi n'a été formé dans les délais, alors même que la décision aurait été exécutée.

167. Enfin, il faut rappeler ici : 1° que le délai de trois mois pendant lequel les jugements peuvent être attaqués par voie de requête civile ne court contre les mineurs que du jour de la signification du jugement, faite depuis leur majorité, à personne ou domicile (Code de procédure, 484);

2° Qu'une partie peut toujours faire rétracter, par la voie de la tierce opposition, un jugement qui préjudicie à ses droits, et lors duquel ni elle ni ceux qu'elle représente n'ont été appelés. On doit donc vérifier, autant que possible, si toutes les parties qui peuvent avoir un intérêt à contester la demande ont été mises en cause.

---

(1) C'est par ce motif que les actes de juridiction volontaire ou gracieuse n'ont point l'autorité de la chose jugée, et qu'il est difficile de reconnaître cette autorité aux simples jugements rendus sur la requête d'une seule partie, sans contradiction; qu'enfin les jugements d'expédients donnent plus de prise aux attaques des tiers que les jugements contradictoires.

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.

INSTRUCTIONS GÉNÉRALES

POUR LA VISITE ET L'ESTIMATION

DES PROPRIÉTÉS RURALES ET URBAINES.

Éléments du Rapport.

PROPRIÉTÉS RURALES.

§ 1er. — *Désignation des immeubles.*

1° *Nature et contenance des immeubles.* — Indiquer la nature des immeubles offerts en hypothèque et leur contenance, tant d'après le cadastre que d'après les titres. Dire s'ils forment un corps de biens, un domaine, une ferme, une métairie, ou simplement des parcelles distinctes et s'exploitant séparément.

Indiquer la dénomination spéciale à chaque immeuble, s'ils en ont une, soit individuelle, soit collective.

Faire connaître en combien de pièces séparées chaque corps de biens se divise, la contenance de chacune, et si elles sont voisines ou éloignées les unes des autres.

2° *Situation des immeubles.* — Indiquer la situation des immeubles; dire s'ils sont situés dans un contrée populeuse ou peu habitée, fertile ou stérile, riche ou pauvre, saine ou insalubre, bien ou mal cultivée, éloignée ou proche des centres de population, et des lieux où se tiennent les marchés et les foires.

Indiquer si l'accès en est facile, si les routes et chemins qui y conduisent sont nombreux et praticables, s'ils passent près ou loin de la propriété, notamment des bâtiments d'habitation ou d'exploitation.

Indiquer si les produits de la propriété ont, dans le voisinage, des débouchés faciles et assurés.

Indiquer si la propriété est située dans une plaine, sur une mon-

tagne, sur un coteau ou dans une vallée ; dans une contrée sèche et aride, humide ou marécageuse.

Si elle est proche ou éloignée de la mer, de fleuves, rivières, torrents, ruisseaux ou canaux, et quels sont les avantages ou les inconvénients qui résultent de ce voisinage.

3° *Bâtiments d'habitation et d'exploitation.* — Faire connaître l'importance des bâtiments d'habitation et d'exploitation, leur mode de construction et de couverture.

Indiquer s'ils sont suffisants et en bon état, ou s'ils ont ou auront bientôt besoin d'être augmentés ou réparés, et quelles dépenses devront entraîner les réparations ou constructions nouvelles.

4° *Qualité des immeubles.* — Indiquer la qualité de chaque nature de biens composant la propriété, et les classes du cadastre auxquelles ils appartiennent.

Indiquer la nature du sol et du sous-sol : argileux, calcaire, sablonneux, siliceux, crayeux, mixte, etc., etc.

Dire s'il est sec ou marécageux, perméable ou imperméable, en pente ou sans égout ; si les terres sont fortes ou légères, et quelle est la puissance de leur couche végétale.

Indiquer s'il existe de la marne dans la propriété ou dans le voisinage, si elle convient à l'amendement des terres, et si l'on en fait usage dans la localité ou dans la propriété.

5° *Mode de culture et d'assolement.* — Indiquer le mode de culture et d'assolement, la quantité de semences pour chaque nature de céréales par hectare, et pour l'ensemble de chaque ferme ou métairie. Dire quel en est, en moyenne, le rendement. Indiquer généralement la nature des diverses productions de la propriété, par chaque année, et leur quantité en moyenne.

Faire connaître si la culture est aisée ou difficile, bonne ou défectueuse ; si elle est susceptible d'être améliorée, et si cette amélioration n'est possible qu'à l'aide de dépenses plus ou moins considérables.

6° *Prés, herbages, prairies artificielles.* — Indiquer la qualité des prés, herbages et pâtures dépendant de la propriété ; dire s'ils sont secs, ou humides, ou marécageux ; si les prés s'arrosent et portent regain, et quel est, en moyenne, leur rendement par hectare, en première et seconde herbe.

Indiquer s'il existe des luzernes, sainfoins, trèfles et autres herbes artificielles, et dans quelle proportion avec les terres labourables.

7° *Etangs et pêcheries.* — Indiquer leur contenance et l'état de leurs chaussées et empilements ; faire connaître quel est l'empoissonnement en usage et quels sont les empoissonnements dont ils seraient suscep-

tibles ; faire connaître à quelles époques ils se pêchent, et si les étangs restent continuellement en eau ou sont mis en culture après un certain temps.

Dire quel est le revenu annuel ou périodique desdits immeubles, et quelles sont les charges ordinaires et extraordinaires dont ils sont grevés.

8° *Cheptels, bestiaux, instruments aratoires, etc.* — Indiquer quelles sont l'importance et la valeur des cheptels, bestiaux, instruments aratoires, voitures et harnais garnissant la propriété.

Faire connaître s'ils appartiennent au fermier ou au propriétaire, et, dans ce dernier cas, quel est le contrat qui règle le cheptel.

Indiquer si le fermier ou métayer a reçu des semences, et combien il en a reçu.

Dans tous les cas, qu'ils appartiennent au fermier, au métayer ou au propriétaire, indiquer si les bestiaux, instruments et voitures garnissant la ferme, sont en bon état et en quantité et qualité suffisantes pour une bonne exploitation.

Faire connaître le produit, en moyenne, des cheptels et bestiaux par année, et la part revenant dans ce produit au propriétaire.

9° *Immeubles par destination.* — Indiquer l'importance et la valeur des immeubles par destination, dépendant des bâtiments ou attachés à l'exploitation.

Dire s'ils sont suffisants et en bon état, et à quelle somme peuvent s'élever les frais annuels de leur entretien.

§ 2. — *Produit de l'immeuble et charges de ce produit.*

1° *Baux; exploitation.* — Indiquer si l'immeuble est loué à prix d'argent ou à des colons partiaires ; — si les baux sont authentiques ou sous seing privé, quelles en sont les principales conditions et la durée, et faire connaître, autant que possible, les prix et les conditions principales des baux précédents ; indiquer aussi à quelles époques ont été faits ces différents baux.

Indiquer si le bien est exploité par le propriétaire lui-même ou pour son compte, par un régisseur ou des maîtres-valets.

2° *Revenu de la propriété.* — Indiquer le revenu de la propriété, soit d'après les baux actuels, et même d'après les baux précédents, si elle est louée à prix d'argent ou en denrées ; soit d'après son rendement en nature, si elle est cultivée par des colons ou par le propriétaire lui-même ou pour son compte.

Faire connaître si le revenu est en rapport avec celui des autres pro-

priétés de mêmes nature et qualité de la contrée, et s'il existe des causes d'accroissement ou de diminution de produit.

Indiquer si les fermiers ou colons sont aisés ou pauvres ; s'ils paient les fermages et redevances avec exactitude et facilité ; s'ils font leurs affaires dans le bien ou s'ils s'y ruinent ; s'ils sont honnêtes et bons cultivateurs, ou du moins s'ils passent pour tels.

3° *Produits dus à une culture exceptionnelle et coûteuse.* — Indiquer si la propriété de la culture et le produit qui en résulte ne sont pas dus, en tout ou en partie, à des causes et à des dépenses exceptionnelles.

Faire connaître l'importance de ces dépenses et de ces revenus ; indiquer s'ils sont assurés pour l'avenir, ou s'ils ne doivent pas disparaître avec les soins et les frais qui les produisent, ou peu de temps après qu'ils auront cessé.

4° *Servitudes et autres causes de dépréciation.* — Indiquer si les immeubles sont soumis à des servitudes ou à d'autres circonstances qui en déprécient le revenu et la valeur.

Par exemple, s'ils sont situés dans une zone de servitudes militaires ; s'ils sont sujets à de fréquents ravages occasionnés par des débordements de rivières, des orages, des inondations, par la grêle, la gelée, la sécheresse ou d'autres fléaux.

Indiquer si l'exercice du droit de propriété est restreint ou augmenté par des circonstances locales, comme le parcours et la vaine pâture, des droits d'usage, de pacage, de glandée, de flottage, etc., etc.

Indiquer l'importance de ces droits et celle des servitudes dont on a parlé, et leur influence sur le revenu et la valeur des immeubles qui s'y trouvent soumis.

5° *Charges du revenu.* — Indiquer les charges ordinaires et annuelles du revenu, telles que les impôts et les prestations en nature et en argent ; les droits de mainmorte pour les biens qui y sont assujettis ; les frais d'entretien des bâtiments, quant à ce qui regarde le propriétaire, d'assurances contre l'incendie, la grêle et la mortalité des bestiaux ; faire connaître l'importance de ces diverses assurances ; les frais d'un ou plusieurs gardes, hommes d'affaires ou régisseurs, selon la nature et l'importance de la propriété, et généralement les frais que doit supporter le propriétaire et qui sont une charge de son revenu.

Si le propriétaire exploite lui-même, faire connaître à combien montent annuellement les dépenses de son exploitation, et indiquer les éléments de ces dépenses, tels que les frais de gages, de journées, de nourriture des domestiques et journaliers, ceux d'entretien des instruments aratoires et harnais, d'entretien des bâtiments et des héritages, d'achat de semences, de fauchaison, de moisson, de battage des grains, et gé-

néralement tous les frais faits pour recueillir, conserver et vendre les récoltes. Si l'immeuble est affermé à partage de fruits, faire connaître les dépenses qui, d'après le bail ou l'usage du pays, sont à la charge du propriétaire ou partagées entre lui et le métayer, et à quelles sommes elles s'élèvent annuellement.

6° *Charges et dépenses extraordinaires.* — Indiquer quelles sont les dépenses qui, sans se renouveler annuellement, grèvent plus ou moins fréquemment la propriété, comme celles nécessitées par des réparations de bâtiments ou d'héritages, des curements de fossés, des plantations d'arbres et de haies, l'achat et le renouvellement des animaux employés à la culture, instruments aratoires, harnais et voitures ; les frais de maladie des domestiques et bestiaux, et même les dépenses qui sont la suite de fléaux, tels que les épizooties, les inondations, la grêle, les orages, les incendies, etc.

Indiquer si de pareils accidents sont rares ou fréquents dans la contrée.

Faire connaître, enfin, dans quelle proportion, selon les clauses du bail, la nature de l'exploitation ou l'usage des lieux, ces diverses dépenses extraordinaires se répartissent entre le propriétaire et les fermiers ou métayers.

7° *Indication du revenu net.* — Indiquer, en conséquence de ce qui précède, quel est le revenu net annuel de l'immeuble, défalcation faite de tous frais et dépenses ordinaires ou extraordinaires.

8° *Rapport du revenu cadastral et du revenu net de la commune.* — Indiquer quel est, en général, le rapport du revenu cadastral au revenu net réel, pour les biens de même nature et de même classe dans la commune.

§ 3. — *Valeur des biens. — Estimation.*

1° *Valeur vénale des propriétés dans le pays.* — Indiquer la valeur vénale des propriétés de mêmes nature et qualité dans le pays, et dire sur quel taux de produit net elle est établie ; faire connaître si elle tend à diminuer ou à augmenter, et si elle est la même, selon que les propriétés se vendent en bloc ou en détail ; indiquer si l'un et l'autre mode de vente sont faciles dans la localité, et quel est le plus avantageux des deux.

Dire si l'immeuble qu'il s'agit d'estimer est susceptible d'être vendu en bloc, en quelques lots, ou par parcelles, et quel serait, de ces modes de vente, le plus avantageux.

2° *Rapport du revenu cadastral ou du revenu réel, et de la valeur vénale.* — Indiquer quel est, en général, dans la commune, le rapport

soit du revenu cadastral, soit du revenu réel, à la valeur vénale pour les biens de même nature et appartenant aux mêmes classes du cadastre.

3° *Causes de dépréciation pouvant nuire à la vente.* — Faire connaître s'il existe, pour la propriété à estimer, des causes particulières de dépréciation, pouvant empêcher qu'elle ne se vende sur le même taux de produit que les propriétés voisines, par exemple, en cas de dégradation ou d'une mauvaise culture prolongée, de l'épuisement des terres, de plantations détruites, du mauvais effet des cheptels et des bâtiments, et à raison des dépenses extraordinaires nécessitées par un pareil état de choses.

4° *Causes d'augmentation de valeur et de prix vénal.* — Indiquer s'il existe des causes qui doivent augmenter la valeur et le prix vénal de la propriété; si elles sont temporaires ou permanentes, et dues, par exemple, à une meilleure culture, à des défrichements, des marnages, des plantations, à des soins et dépenses extraordinaires, ou à des avantages de situation, comme l'établissement de nouvelles routes, de nouveaux marchés, d'un chemin de fer, d'un canal, etc.

5° *Possession précaire de l'emprunteur.* — Faire connaître si les immeubles offerts en gage appartiennent à quelqu'une des catégories de biens dont la possession ne peut fonder la propriété, comme, par exemple, les dépendances du domaine public dans le cas où la prescription n'en est point permise (art. 538, 540, 2226, etc., C. Nap.), ou comme les biens possédés à titre d'usufruit, d'antichrèse, ou par suite de baux à long terme ou à perpétuité, tels que les domaines congéables.

Et quant aux biens qui se peuvent prescrire et à la propriété desquels l'emprunteur n'a d'autre titre que sa possession, faire connaître si les caractères et la durée de cette possession sont suffisants et démontrés.

Vérifier, en conséquence, depuis quelle époque le possesseur est porté sur la matrice cadastrale et au rôle des contributions, comme propriétaire; rechercher si la possession n'a pas été interrompue par quelque cause.

6° *Propriétés obtenues, améliorées ou défendues à l'aide de travaux d'utilité publique.* — Faire savoir si les immeubles offerts pour gage sont du nombre de ceux auxquels ont été appliqués quelques-uns des travaux prévus par les lois du 14 floréal an 2, d'avril 1807 et les ordonnances antérieures, et par les décrets intervenus en exécution de ces lois.

Dans ce cas, faire connaître s'ils ont acquitté les charges auxquelles ils ont été soumis à raison de ces travaux, ou s'ils sont encore assujettis à des plus-values, des partages, des prestations et contributions, soit pour des travaux déjà faits ou restant à faire, soit pour leur entretien; indiquer l'importance de ces charges, soit en capital, soit en dépenses

annuelles et dans quelle proportion les revenus et la valeur de l'immeuble s'en trouvent diminués.

§ 4. — *Bois et forêts.*

1° *Nature et qualité du sol, des superficies, aménagements, etc.* Indiquer la nature et la qualité du sol et des superficies existantes, ainsi que l'essence, l'âge et l'aménagement, tant des taillis que des futaies et arbres de réserve.

Indiquer si l'aménagement est régulier, c'est-à-dire divisé en coupes annuelles, d'une importance à peu près égale, ou bien si les coupes ne doivent revenir qu'à des époques plus ou moins éloignées, ou même seulement au gré du propriétaire et sans qu'il ait établi de règle fixe à cet égard.

En résumé, faire connaître la division, l'ordre et les époques des coupes en taillis, arbres et futaie.

Indiquer si l'on exploite selon la méthode dite jardinage ou furetage, et quel est le règlement de cette exploitation.

2° *Rendement des coupes et exploitations.* — Indiquer le rendement des coupes en nature par hectare, en moyenne, soit en bois à brûler ou à charbon, soit en bois d'ouvrage, en distinguant ce qui s'applique aux taillis et aux futaies ou arbres de réserve.

Indiquer quelle est, dans la contrée, selon l'âge, l'essence et la qualité des bois, la valeur en moyenne des bois provenant de l'exploitation.

Si le propriétaire vend ses coupes, dire quel en est le prix en moyenne par hectare, et quelle est, dans ce prix, la partie applicable au taillis et celle applicable aux arbres et futaies.

S'il vend le tout ensemble et pour un même prix, indiquer combien il donne d'arbres par hectare et de quels âges.

Indiquer également, et dans tous les cas, à combien doivent s'élever les frais d'exploitation, d'après la nature des marchandises, et même les frais de transport pour les conduire aux lieux où elles doivent être livrées.

3° *Charges ordinaires du revenu.* — Faire connaître les charges ordinaires et annuelles des bois, telles que l'impôt, les frais de garde, de régisseur, s'il y a lieu, ceux de curement des fossés, d'entretien des chemins et routes, de nettoyage, recépage et repeuplement.

4° *Valeur des bois.*— Indiquer quels sont, eu égard au prix de vente du taillis, déduction faite des charges annuelles : 1° la valeur du sol ; 2° son revenu net annuel.

Indiquer la valeur des feuilles existantes, en ce qui concerne le taillis, déduction faite du montant des charges annuelles correspondantes.

Dire également quelle est la valeur des arbres et futaies existants, quel est leur produit net annuel, dans le cas où ils s'exploitent en coupes réglées, et quelle est l'augmentation qui, dans le même cas, en résulte pour la valeur du sol.

5° *État de conservation et d'entretien des taillis et futaies.* — Indiquer l'état de conservation et d'entretien des taillis et futaies; dire s'ils sont entourés de fossés, bien gardés contre les maraudeurs et bien défendus contre les bestiaux.

Dire si les taillis sont épais et bien venants, les baliveaux et les arbres sains, droits et bien lancés.

Indiquer s'il existe, soit dans les bois mêmes, soit au dehors, des chemins pour leur exploitation et pour le transport des marchandises; si ces chemins sont suffisants et en bon état, et s'il existe, en outre, des rivières, ruisseaux, canaux ou chemins de fer, pouvant faciliter le transport et la vente des produits des taillis et futaies.

6° *Servitudes, droits d'usage, etc.* — Indiquer si les bois et les chemins qui en dépendent sont soumis à des servitudes ou droits d'usage, de passage, de pacage, de glandée, etc. Dire quelle est au juste l'importance de ces droits et servitudes, et quelle en est ou peut être l'influence sur le revenu et la valeur des immeubles qui s'y trouvent assujettis.

7° *Assurance contre l'incendie.* — Indiquer si les superficies sont assurées en tout ou partie contre l'incendie, et à concurrence de quelle somme.

8° *Causes de dépréciation ou d'augmentation de produit et de valeur.* — Indiquer s'il existe des causes d'augmentation ou de dépréciation des produits et de la valeur des biens offerts en hypothèque; spécialement, si ces biens ont des débouchés assurés, et lesquels, et s'il y a des raisons de craindre de les perdre ou d'en espérer, au contraire, de plus avantageux.

9° *Possibilité et avantages de défrichement. — Prix vénal des bois dans la contrée.* — Indiquer si tout ou partie des bois sont propres à être défrichés, et quels pourraient être, dans ce cas, le revenu du sol et sa valeur pour chaque hectare défriché.

Indiquer, en outre, sur quelles bases de produit se vendent les bois dans le pays, et de plus, sur quelles bases on estime les bois, c'est-à-dire la valeur et le prix vénal tant du sol que des superficies existantes.

§ 5. — *Vignes.*

1° *Sol et plantation, mode d'exploitation.* — Indiquer la situation et la qualité du sol, la nature de la plantation et son âge.

Indiquer le mode de culture et l'exploitation, ainsi que le degré de fertilité, de force et de bonté de l'immeuble.

Faire connaître s'il est dans un bon état d'entretien et de culture ; si le nombre de ceps voulu d'après la nature de la plantation est au complet, ou si l'on compte beaucoup de manquants ; si tous les ceps sont garnis des échalas ou appuis nécessaires. Indiquer, en outre, s'ils ont été ou sont encore attaqués de l'une des maladies qui affectent ce végétal, à quel degré, et quelle en est ou en a été l'influence sur les produits. Faire connaître, enfin, si la vigne est affermée à prix d'argent, ou à moitié, ou cultivée par le propriétaire lui-même, ou pour son compte.

2° *Production et rendement.* — Faire connaître quel est, en moyenne, par hectare, le rendement en hectolitres ou tonneaux. Indiquer, en moyenne également, la qualité et le prix vénal du vin, par hectolitre ou par tonneau, soit après le premier soutirage pour les vins rouges, et la mise en barrique pour les vins blancs, soit aux autres époques de vente en usage dans le pays.

3° *Charges du revenu.* — Faire connaître à combien s'élèvent les charges du revenu, à savoir : les impôts et prestations, l'entretien des bâtiments, cuves, pressoirs, foudres, tonneaux et futailles ; les frais ordinaires de culture ; ceux des façons et travaux en dehors des gages des vignerons ou prix faits ; les dépenses de fumier ou d'amendement ; celles pour les provins ou barbots ; les frais de charniers ou échalas, d'osier ou liens ; ceux d'entretien des fossés, terrasses, espaliers, murs d'appui ; ceux de vendange et de fabrication du vin, d'achat de barriques pour le loger ; ceux de soutirage, de reliage et d'entretien des barriques, et généralement tous les frais que nécessitent la culture, la récolte et sa transformation en vin, eau-de-vie, esprit, etc. ; et cela soit annuellement, soit à des époques plus ou moins rapprochées.

Indiquer également, pour le cas où les vins ne se vendraient pas immédiatement ou peu de temps après la récolte, à quelle somme montent annuellement, par hectolitre ou par tonneau, les frais de garde, d'entretien, et ceux d'ouillage ou remplissage ; en d'autres termes, les frais nécessités par la consommation du vin.

4° *Évaluation du revenu en argent.* — Indiquer comment on évalue, en général, dans la contrée, le revenu, net de tous frais, des vignes de même âge, nature et qualité, et quel est, pour cette nature de propriété, le rapport du revenu cadastral au revenu réel, et celui du revenu réel à la valeur vénale.

5° *Revenu net des vignes à estimer.* — Indiquer, par suite de ce qui précède, quel est le revenu net des vignes offertes en hypothèque.

6° *Valeur vénale.* — Indiquer sur quel taux de produit se vendent les vignes dans le pays, et quelle y est, en général et en moyenne, la valeur vénale par hectare des vignes de même nature, âge et qualité des vignes offertes en hypothèque.

Indiquer si le prix est régulier et constant, ou s'il ne varie pas, chaque année, selon que la récolte a été bonne ou mauvaise, et dans quelles proportions il varie.

7° *Valeur du sol, convenance et possibilité de défrichement.* — Faire connaître quelle est la valeur du sol, abstraction faite de la plantation ; dire s'il est propre à d'autres cultures et si l'on trouverait des avantages à le défricher.

§ 6. — *Châtaigneraies, noyers, mûriers, pruniers, pommiers, oliviers, amandiers, arbres à fruits en plein vent ou en espaliers ; peupliers, arbres de bordures, arbres épars et pépinières, etc.*

Importance, revenu, valeur. — Indiquer l'importance, l'âge, l'état, le revenu et la valeur de ces diverses sortes d'arbres et plantations, et les dépenses annuelles de leur culture et de leur entretien ; faire connaître à quel âge il convient de les renouveler, et quels sont les frais extraordinaires nécessités par le renouvellement et la mise en valeur.

Indiquer, en outre, pour combien ces divers objets et autres analogues doivent entrer dans l'évaluation du produit et de la valeur du fonds.

§ 7. — *Moulin à blé, à huile, à tan, à foulon, pour scierie, mus par l'eau ou par le vent.*

1° *État et importance de ces usines, de leurs dépendances et de leur moteur.* — Indiquer l'importance de ces usines et l'état de leur construction, aménagement et entretien, tant à l'égard des bâtiments qui les renferment qu'à l'égard des tournants et virants, ailes, meules, arbres, et tous autres ustensiles et accessoires qui en font partie, ainsi que des autres bâtiments, aisances et terrains qui en dépendent.

Indiquer la nature et l'importance de leur moteur, évaluée par force de cheval utilisée.

Faire connaître l'importance du cours d'eau, sa force, l'élévation de sa chute, sa régularité et l'état de ses digues et chaussées.

Indiquer pour quelle somme l'usine et ses dépendances ont été assurées contre l'incendie.

2° *Revenu de l'usine et charges du revenu.* — Indiquer le revenu de l'usine, soit en argent, soit en denrées, les charges annuelles de ce revenu, et notamment les frais que nécessite son entretien.

Si elle est affermée, faire connaître la prisée qui a dû avoir lieu lors de l'entrée en jouissance du fermier, et si, d'après cette prisée, l'usine a été livrée fonctionnant et en bon état. Indiquer les dépenses d'entretien et de réparations à la charge du fermier, et celles qui restent pour le compte du propriétaire, et dire à quelle somme on doit évaluer, par année et en moyenne, ces dernières dépenses.

3° *Valeur vénale.* — Indiquer d'après quel taux de produit se vendent, dans le pays, les usines de même nature et construction; faire connaître également quelle est la valeur des cours d'eau, sur quelles bases on la détermine, et si on l'apprécie d'après leur force réelle ou seulement d'après leur force utilisée.

Indiquer enfin la valeur de l'immeuble, indépendante de sa destination industrielle.

§ 8. — *Cultures exceptionnelles.*

Tabacs, garances, safrans, colzas, houblons, betteraves, etc. — Indiquer pour quelle proportion ces cultures entrent dans la culture générale, et quelles sont, par chaque année et en moyenne, les dépenses qu'elles nécessitent.

Indiquer quelle en est, en moyenne, le revenu brut et le revenu net, et quelle est la différence entre ce revenu et celui que donnerait, pour les mêmes terres, une culture ordinaire en céréales.

Faire connaître d'après quel taux de produit net se vendent, en moyenne, dans le pays, les terres ainsi cultivées, et quelle différence existe entre leur prix vénal et celui des terres des mêmes classes qui, bien que propres aux mêmes cultures, n'y ont pas été ou n'y sont plus soumises.

§ 9.

Observations générales. — Résumé. — Estimation. — Dans ce dernier paragraphe, on indiquera, entre autres choses, la solvabilité de l'emprunteur, sa situation hypothécaire, la destination des fonds qu'il veut emprunter, et on fera connaître si ses revenus ou les bénéfices de sa profession lui rendent facile ou possible le paiement des annuités. On indiquera, en outre, quel est, pour chacun des immeubles offerts en hypothèque, le prix de la dernière acquisition, ou l'évaluation faite soit dans la donation, soit dans la déclaration de droits de succession, soit dans les partages.

Enfin, on fera connaître les fermages qui peuvent avoir été payés par anticipation ou d'avance.

PROPRIÉTÉS URBAINES.

§ 1er. — *Désignation de l'immeuble.*

1° *Nature et situation de l'immeuble.* — Indiquer la situation de l'immeuble par rapport à la ville, au bourg, au village; si elle est avantageuse ou désavantageuse; dans un quartier de bourgeois, de commerçants, d'ouvriers; populeux ou peu habité; sur une place, dans une rue large ou étroite, déserte ou fréquentée, dans une ruelle ou dans une impasse; dans un quartier sain ou insalubre, sujet à être inondé; placé dans une zone de servitudes militaires; renfermant des usines, fabriques et manufactures, et dont le séjour, sous ce rapport, est dangereux ou peu agréable.

Faire connaître spécialement si la propriété offerte en hypothèque est placée dans quelqu'une des conditions dont on vient de parler.

Dans le cas où elle serait à usage de fabrique ou manufacture, faire connaître si cet établissement est autorisé, et si l'on s'est conformé aux règlements pour la distance et le mode de construction.

2° *Contenance générale et forme du terrain.* — Indiquer l'étendue du terrain, celle de ses façades sur une ou plusieurs rues ou places, sa profondeur, et quelle est, à peu près du moins, sa forme.

3° *Superficie du terrain pour chaque partie de l'immeuble, caves et fondations.* — Indiquer la superficie du terrain occupée par les bâtiments; l'étendue de chacun d'eux en façade et en profondeur, et leur élévation; l'étendue des cours, terrasses, jardins et autres dépendances des bâtiments.

Faire connaître l'alignement auquel est ou doit être prochainement soumis l'immeuble sur une ou plusieurs de ses façades.

Indiquer la nature du sol sur lequel sont appuyées les constructions, et dire s'il a été suffisamment fouillé, si les fondations sont solides, et si l'on a bâti sur caves ou sur terre-plein.

S'assurer si les règlements de police et de voirie ont été observés, notamment en ce qui concerne l'élévation des bâtiments et la construction des fosses.

4° *Nature des constructions.* — Indiquer quelle est la nature des constructions, si elles sont en pierres de taille, moellons, cailloux, pans de bois, briques, pisé, etc.; si les caves sont voûtées en pierres ou solivées. Combien il y a d'étages carrés, en attiques, en mansardes, sous combles; comment sont établis les toits et couvertures; s'il existe des terrasses et balcons; s'il y a quelques vices dans les constructions, notamment à l'égard des fondations, des voûtes de caves, des fosses d'ai-

sance et de leurs conduits, des murs, des charpentes, des planchers et des toitures.

5° *Qualité des constructions.* — Indiquer la qualité des constructions, leur ancienneté, leur durée probable, et la qualité des matériaux employés, soit à l'extérieur, soit à l'intérieur.

6° *Disposition et distribution des bâtiments.* — Indiquer la disposition et la distribution de chacun des bâtiments, cours et jardins ; dire combien il existe de boutiques, de magasins, d'ateliers, de remises, d'écuries, d'appartements et de chambres pour chacun des bâtiments.

7° *Etat d'entretien des bâtiments.*—Indiquer le bon ou le mauvais état d'entretien des bâtiments, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, et s'ils ont besoin de grosses ou moyennes réparations ; faire connaître la dépense nécessaire pour réparer l'immeuble et le mettre en bon état, et faire savoir si ces réparations devront être renouvelées fréquemment ou à de rares intervalles.

8° *Immeubles par destination.* — Indiquer les immeubles par destination, soit qu'ils aient été placés dans les lieux pour le service et l'exploitation du fonds, soit qu'ils y aient été attachés à perpétuelle demeure ; dire quelle en est l'importance et la valeur ; s'ils sont en bon état, ou s'ils ont besoin de réparation, et de quels frais annuels d'entretien ils sont susceptibles.

S'assurer si certaines constructions ou certains objets rattachés à l'immeuble n'appartiennent pas aux locataires, qui auraient le droit de les enlever ou de les faire payer à dire d'experts.

9° *Servitudes, droits de communauté, clauses domaniales.* — Indiquer les servitudes actives et passives, apparentes ou cachées, grevant l'immeuble ou lui profitant, et les droits de communauté pouvant exister sur des emplacements ou passages voisins de la maison ou s'y trouvant renfermés.

Rechercher et indiquer s'il existe, à raison de l'origine de l'immeuble, des clauses dites domaniales qui obligent à le rendre, détruire ou modifier, en tout ou partie, dans un ou plusieurs cas prévus, et pour cause d'utilité publique.

10° *Reculement pour cause d'alignement de la voie publique.* — Indiquer si la propriété est sujette à reculement sur une ou plusieurs de ses façades, et dans quelle proportion ; quelle pourra être l'influence du reculement par rapport au reste de la maison ; quels changements et quels frais de reconstruction il devra entraîner ; indiquer l'état des constructions soumises au reculement, leur degré de solidité et leur durée présumée ; et, de plus, la perspective plus ou moins prochaine de la mise à exécution de l'alignement déjà arrêté ou simplement projeté.

§ 2. — *Produit de l'immeuble et charges de ce produit.*

1° *Prix ou évaluation des loyers.* — Indiquer le prix de chacune des locations existantes, soit d'après les baux et l'état produits par l'emprunteur et reconnus exacts, soit d'après la vérification qui sera faite, soit même d'après les anciens baux. Faire connaître également, soit d'après les baux qui ont existé, soit en l'évaluant, le prix des parties non louées ou occupées par le propriétaire et sa famille. Dire si ces prix varient souvent; s'ils sont en rapport avec ceux des locations des maisons de la même classe situées dans le même quartier; s'ils sont susceptibles d'augmentation ou de diminution; si le prix des loyers peut être regardé comme certain et constant, ou comme éventuel et dû exceptionnellement à la nature des professions et industries qui s'exercent dans les lieux loués, ou même dans leur voisinage.

2° *Non-valeurs, solvabilité des locataires.* — Indiquer les non-valeurs actuelles et dire à combien on doit évaluer, en moyenne, les non-valeurs par année.

Faire connaître si les locataires sont solvables, si les loyers sont payés avec exactitude, et à quelle somme on doit évaluer annuellement les pertes à faire pour les loyers irrecouvrables.

3° *Profession, moralité des locataires.* — Indiquer la nature des locations eu égard aux personnes qui habitent l'immeuble. Faire connaître si ce sont des personnes aisées, des commerçants, des marchands en gros ou en détail, des artisans, des ouvriers, des cultivateurs, des vignerons. Indiquer si l'on a établi ou si l'on doit établir dans les lieux des ateliers, fabriques ou usines; s'ils sont occupés par des personnes de mauvaises mœurs, tenant maison de prostitution, tolérée ou non par la police; enfin, si les industries et professions exercées dans la maison et ses dépendances sont insalubres ou incommodes aux autres habitants ou aux voisins : indiquer, en outre, quelles sont celles qui s'exercent dans le quartier ou dans le voisinage, et dire si elles altèrent ou compromettent la solidité et la valeur du gage.

4° *Charges du produit.* — Indiquer la somme à laquelle montent les charges annuelles de la propriété, telles que, par exemple, l'impôt foncier et celui de main morte, pour les immeubles qui en sont frappés, celui des portes et fenêtres, les charges de ville et de police, celles résultant de la communauté de passages ou emplacements, les frais d'éclairage, de vidange des fosses d'aisances, d'entretien des couvertures, des réparations annuelles tant des bâtiments proprement dits que de l'intérieur des constructions, comme pour les lambris, parquets, peintures, papiers et décoration des appartements et chambres;

les gages de portier ou concierge ; enfin, les frais de gestion de la propriété, selon sa nature et son importance.

5° *Indication du revenu net.* — Indiquer quel est le revenu net de l'immeuble.

Faire connaître quel est, en général, le rapport du revenu cadastral au revenu net, pour les maisons de même classe et de même nature.

6° *Loyers payés d'avance.* — Indiquer le montant des loyers payés d'avance et ceux qui auraient été payés par anticipation.

§ 3. — *Valeur de l'immeuble.* — *Estimation.*

1° *Valeur matérielle et valeur vénale de l'immeuble.* — Indiquer la valeur matérielle de l'immeuble, eu égard à celle de l'emplacement qu'il occupe et à celle des constructions.

Faire connaître d'après quel taux de produit se vendent, dans la même ville et le même quartier, les maisons de même nature et construction.

2° *Modifications apportées dans la valeur de l'immeuble par des circonstances exceptionnelles.* — Indiquer si la valeur de l'immeuble peut ou doit changer, dans un avenir plus ou moins prochain, par des circonstances exceptionnelles, comme, par exemple, l'érection d'un nouveau quartier, de rues nouvelles, d'un chemin de fer, le déplacement de certaines industries, l'ouverture ou la suppression de foires et marchés, ou le changement des emplacements, où ils se tiennent, et par toutes autres circonstances analogues, de nature à produire les mêmes effets.

Faire connaître, autant que possible, de quelle augmentation ou diminution de valeur l'immeuble est susceptible, par suite des circonstances et considérations dont il vient d'être parlé.

3° *Rapport entre le revenu cadastral et la valeur vénale de l'immeuble.* — Indiquer quel est, en général, dans la commune, pour les maisons de mêmes classe, nature et qualité, le rapport entre le revenu cadastral et la valeur vénale.

§ 4.

Observations générales. — *Résumé.* — *Estimation.* — Dans ce dernier paragraphe on indiquera, entre autres choses, la solvabilité de l'emprunteur, sa situation hypothécaire et la destination des fonds qu'il veut emprunter ; on fera connaître si ses revenus ou les bénéfices de sa profession lui rendent facile ou possible le paiement des annuités ; on indiquera, en outre, quel est, pour chacun des immeubles offerts en hypothèque, le prix de la dernière acquisition, ou l'évaluation faite soit dans la donation, soit dans la déclaration des droits de succession, soit dans les partages.

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.

FORMULE 1.

ACTE CONDITIONNEL DE PRÊT.

(Intérêt à 4 fr. 25 c. p. 100.)

PAR-DEVANT . . ONT COMPARU :

M. LOUIS WOLOWSKI (1), demeurant à Paris, rue des Trois-Frères, n° 5, directeur général du *Crédit foncier de France*, Société anonyme, ayant son siége à Paris, rue des Trois-Frères, n° 5.

M. Wolowski, spécialement autorisé à l'effet des présentes, ainsi qu'il le déclare (2), par le conseil d'administration du *Crédit foncier de France*, D'UNE PART ;

Et M. . . et Mme. . ., son épouse qu'il autorise, demeurant ensemble à. . ., D'AUTRE PART ;

Lesquels ont arrêté ce qui suit :

ART. 1er. Le *Crédit foncier de France* prête à M. . . et Mme. . ., ce acceptant, une somme de. . . qui leur sera remise aussitôt après l'accomplissement des formalités de purge prescrites par le décret du 28 février 1852 (3), sous la condition prévue par l'art. 18 ci-après.

LIBÉRATION. — ANNUITÉS.

ART. 2. M. et Mme se libéreront du montant du prêt ci-dessus en. . . années à compter du (3 *bis*). . . par. . . annuités de. . . fr. chacune,

---

(1) Si l'acte est signé par un mandataire, mettre :

« M. . ., agissant au nom et comme mandataire, suivant acte sous seing privé, « en date du. . ., non enregistré, mais qui le sera en même temps que ces présentes, « de M. Louis Wolowski, etc. ; laquelle procuration est demeurée ci-annexée, après « avoir été certifiée sincère et véritable par M. . ., et après que mention de cette « annexe a été faite par les notaires soussignés. »

(2) *Ou :* « ainsi que M. . . le déclare. »

(3) S'il y a une époque fixe convenue pour la remise des fonds, ou si l'emprunteur est dispensé de la purge, mettre : « qui leur sera remise le. . . 185. . . »

(3 *bis*) Le 31 janvier ou le 31 juillet qui suivra l'acte définitif de prêt.

comprenant, outre la somme affectée à l'amortissement, l'intérêt à raison de 4 fr. 25 cent. p. 100 par année et l'allocation annuelle de 60 cent. par 100 fr. du montant du prêt, pour frais d'administration ; le tout conformément au tableau qui a été déposé pour minute à Mᵉ Casimir Noël, notaire à Paris, suivant acte du. . ., à la suite des statuts de la Société.

Lesquelles annuités M. et Mme. . . s'obligent solidairement à payer au *Crédit foncier de France*, moitié le 31 janvier et moitié le 31 juillet de chaque année, à (4). . . Le premier semestre écherra et sera payé le. . .

Les intérêts et frais d'administration applicables au temps à courir depuis l'époque fixée pour la remise des fonds jusqu'au point de départ des annuités, seront retenus par la Compagnie au moment de cette remise.

M. et Mme. . . auront la faculté de payer, avant leur échéance, un ou plusieurs semestres, et, dans ce cas, la Compagnie leur tiendra compte de l'intérêt des sommes ainsi payées, au taux calculé sur le cours des obligations foncières au jour du paiement.

Ce paiement ne pourra être effectué qu'en numéraire, conformément à l'art. 70 des statuts, et ne donnera pas lieu aux indemnités réglées par l'art. 75.

Art. 3. Tout semestre non payé à l'échéance portera intérêt de plein droit et sans mise en demeure, sur le pied de 5 p. 100 par an, conformément à l'art. 73 des statuts.

Il en sera de même de toute avance faite par la Compagnie pour frais tendant soit à la régularisation, soit au recouvrement de la créance.

INDIVISIBILITÉ.

Art. 4. La créance de la Compagnie est stipulée indivisible et pourra être réclamée en totalité de chacun des héritiers du débiteur, conformément au § 5 de l'art. 1221 du Code Napoléon, à moins que la Compagnie ne consente formellement, soit à diviser les annuités dans la proportion des parts héréditaires, soit à n'en recevoir le paiement que de l'un des héritiers ou de quelques-uns d'entre eux.

REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS.

Art. 5. Conformément à l'art. 75 des statuts, M. et Mme. . . auront le droit de se libérer par anticipation en tout ou en partie.

Tout remboursement anticipé donne droit, au profit de la Compagnie,

(4) Indiquer le lieu où l'annuité sera payable.

à une indemnité de 3 p. 100 calculée sur le principal de la somme remboursée.

ART. 6. Tout remboursement partiel donne lieu à une réduction proportionnelle dans le chiffre des intérêts et de la somme destinée à l'amortissement.

Les frais d'administration sont eux-mêmes réduits de la quotité correspondant au capital remboursé par anticipation.

Le remboursement partiel ne comprend d'autres fractions que des centièmes du capital restant dû, sans que la somme remboursée puisse être inférieure au vingtième de ce capital.

Le compte devra toujours être établi à l'expiration du semestre courant, dont M. et Mme. . . devront le montant intégral, sauf bonification, à leur profit, de l'intérêt au taux fixé par le contrat de prêt, depuis le jour du paiement jusqu'à la fin du semestre.

ART. 7. M. et Mme. . . se soumettent, sous la solidarité ci-dessus, à l'exécution de toutes les obligations et aux moyens d'exécution imposés aux emprunteurs, soit par les décrets des 28 février, 30 juillet 1852 et 22 mars 1853, soit par la loi du 10 juin 1853, soit par les statuts de la Société, dont un extrait imprimé, en ce qui concerne les conditions des prêts, a été remis à M. et Mme. . ., qui le reconnaissent.

AFFECTATION HYPOTHÉCAIRE.

ART. 8. A la sûreté et garantie des sommes dont ils seront débiteurs envers la Compagnie en capital, intérêts, frais et autres accessoires, tels qu'indemnités en cas de remboursements anticipés, primes d'assurances, intérêts de retard et intérêts des avances faites par la Compagnie, et enfin de l'exécution de toutes les obligations résultant pour eux, soit du présent contrat, soit des décrets susénoncés, soit des statuts de la Compagnie, M. et Mme. . . affectent et hypothèquent spécialement :

DÉSIGNATION (5).

---

(5) Désigner spécialement la nature, la contenance et la situation de chacun des immeubles hypothéqués, la contenance de chaque pièce, les numéros du cadastre, et, autant que possible, les tenants, à moins qu'il ne s'agisse d'un seul corps de domaine, auquel cas, il suffira d'indiquer la situation, la contenance totale, la nature des terres et bois, et, autant que possible, la contenance de chaque nature de terres et bois, tels que prairies, bruyères, futaies, taillis, etc., etc.

Il ne suffirait pas d'hypothéquer, comme on le fait souvent, tous les biens que le débiteur possède dans telle commune ou tel arrondissement hypothécaire (Cassation 26 avril 1852.)

PROPRIÉTÉ.

Art. 9. M. et Mme. . . sont propriétaires des biens ci-dessus hypothéqués en vertu des titres ci-après énoncés (6) :

M. et Mme. . . s'obligent à communiquer à la Compagnie, à toute époque et à première réquisition, les titres de propriété des immeubles hypothéqués. Ils autorisent au besoin la Compagnie à en prendre communication chez tous les dépositaires, et même à en lever des expéditions ou extraits, à leurs frais, dans le cas où ces titres lui seraient nécessaires.

CONSERVATION DES BIENS. — ALIÉNATION.

Art. 10. M. et Mme. . . devront exploiter les biens hypothéqués en bons pères de famille, faire toutes les réparations nécessaires à la conservation et à l'entretien des immeubles.

Ils s'interdisent le droit de rien faire qui puisse altérer la valeur du gage (7).

M. et Mme. . . seront tenus de faire à la Compagnie les dénonciations prescrites par l'art. 76 des statuts.

La Compagnie pourra, à toute époque, faire constater à ses frais l'état des immeubles hypothéqués.

Art. 11. En cas d'aliénation desdits immeubles, M. et Mme. . . seront tenus de faire obliger leur acquéreur, personnellement avec eux, à l'exécution du présent contrat, conformément à l'art. 78 des statuts, la Compagnie se réservant expressément tous les droits résultant à son profit du dernier alinéa de l'art. 76.

La même désignation doit être reproduite en entier dans l'inscription.

L'inscription devra être prise pour :

1° Le montant en capital du prêt ;

2° Les intérêts stipulés ;

3° L'allocation annuelle de 60 cent. par 100 fr. pour frais d'administration ;

4° L'indemnité éventuelle de 3 p. 100 pour remboursement anticipé ;

5° Les frais stipulés à la charge des débiteurs, et tous frais de poursuite et de mise à exécution ;

6° Les primes d'assurances ;

7° Les intérêts à 5 p. 100 de toutes sommes en souffrance et de tous frais avancés par la Compagnie. (*Voir* la formule du bordereau)

(6) Établir la propriété.

(7) A ces clauses générales devront être ajoutées des clauses spéciales, suivant la nature du gage, par exemple, celle de maintenir les terres en état de culture régulière ; de ne pouvoir faire de coupes anticipées dans les bois ; etc.

DÉCLARATIONS.

Art. 12. M. et Mme. . . font les déclarations suivantes :

1° Ils sont mariés sous le régime de. . ., ainsi qu'il résulte de leur contrat de mariage passé devant M[e]. . ., notaire à. . ., le. . . (8);

2° Ils n'ont jamais été tuteurs de mineurs ou d'interdits (9);

3° Il n'a rien été touché d'avance des fermiers ou locataires (10);

4° Il n'existe sur lesdits biens aucune action résolutoire ou rescisoire, ni aucun privilége ou hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale, si ce n'est l'hypothèque de Mme. . . contre son mari ; ni aucun droit de nature à porter atteinte à l'hypothèque ci-dessus consentie (11).

---

(8) *Ou :* « Ils sont mariés sous le régime de la communauté légale, aucun contrat n'ayant réglé les conditions de leur mariage, célébré le. . ., à. . . »

(Dans ce dernier cas, si le mariage est postérieur à la loi du 10 juillet 1850, les emprunteurs devront produire l'acte de célébration.)

(9) *Ou bien :* « M. ou Mme. . . est, ou a été, tuteur ou tutrice de. . ., » avec déclaration que la tutelle s'est ouverte à. . ., canton de. . . » (Faire déclarer les noms et domicile du subrogé tuteur, ou, s'il y a lieu, la majorité des pupilles, leur domicile, leur état civil, la reddition des comptes de tutelle.)

(10) *Ou bien :* « Il a été touché une somme de. . . pour loyers d'avance. »

(11) *Ou :* « Lesdits biens sont grevés des hypothèques suivantes : 1°. . ., 2°. . ., 3°. . .

Six cas principaux peuvent se présenter en cas d'inscriptions et donner lieu à des formalités différentes, ainsi libellées :

Premier cas. Dégrèvement de l'immeuble ou consentement à antériorité.

« Mais M. et Mme. . . s'engagent à fournir à la Compagnie avant la réalisation « du prêt, le dégrèvement complet, définitif et en bonne forme de l'immeuble hypo- « théqué, ou un consentement à antériorité, au profit de la Compagnie, par tous les « créanciers inscrits, de manière que la créance de la Compagnie vienne en première « ligne et sans concurrence. »

Deuxième cas. La somme empruntée est destinée tout entière à payer les créances inscrites, sans subrogation.

« Mais le montant du prêt ci-dessus est destiné à rembourser jusqu'à due concur- « rence, en principaux et accessoires, le montant des causes des inscriptions, et M. « et Mme. . . prennent l'engagement formel de parfaire de leurs deniers personnels « la différence entre la somme prêtée et les créances inscrites, ou de fournir le con- « sentement à antériorité des créanciers postérieurs ou du créancier non totalement « remboursé. »

Troisième cas. La somme empruntée est destinée tout entière à payer des créanciers inscrits ***avec subrogation.***

Voir les formules 5 et 5 *bis.*

Quatrième cas. L'emprunt est destiné à payer partie d'un prix de vente. (*Voir* la formule 5 *bis.*)

5° Il n'existe pas de servitudes autres que celles énoncées dans l'établissement de propriété qui précède.

TRANSPORT DE DROITS MATRIMONIAUX.

Art. 13. Pour assurer, en tant que de besoin, à la Compagnie le premier rang d'hypothèque auquel elle a droit, Mme. . . lui cède et transporte, ce qui est accepté par M. . ., somme égale au montant de toutes les réclamations que ladite Compagnie peut avoir à exercer en vertu des présentes, à prendre dans ses reprises, créances et avantages matrimoniaux ; et, par suite, elle subroge la Compagnie jusqu'à due concurrence dans son hypothèque légale contre son mari.

Ces transport et subrogation sont consentis avec toute préférence et antériorité à la cédante ; mais ils ne pourront s'exercer que sur les immeubles ci-dessus hypothéqués.

M. . . déclare, au besoin, se tenir cette cession pour signifiée.

Les sieur et dame. . . déclarent, en outre, que cette dernière n'a, jusqu'à ce jour, consenti aucune cession de ses droits, dont l'effet puisse atteindre les immeubles présentement hypothéqués (12).

Cinquième cas. La somme empruntée, supérieure au montant des créances inscrites, doit en partie servir à l'extinction de ces créances, et en partie être remise à l'emprunteur.

« Mais le montant du prêt ci-dessus est destiné à rembourser en principaux et ac-
« cessoires le montant des causes desdites inscriptions, de manière à ce que la Com-
« pagnie vienne en première ligne et sans concurrence. A cet effet, la Compagnie
« conservera dans ses mains, sur le montant du prêt, somme suffisante pour opérer
« ce remboursement, le tout conformément à l'art. 6 du décret du 28 février 1852 ;
« et il sera fait compte aux emprunteurs, en déduction de l'annuité, de l'intérêt de
« cette somme au taux de. . .

« La somme ainsi conservée comprendra : 1° le capital des créances inscrites ;
« 2° les intérêts arriérés ; 3° la somme représentant la différence calculée pendant. . .
« années entre le taux de. . . et celui des intérêts des créances inscrites ; 4° la somme
« de. . ., pour faire face aux frais accessoires des créances. »

Nota. Il y aura lieu de retenir la différence mentionnée plus haut, sur le temps restant à courir jusqu'à l'échéance des créances.

Sixième cas. Les inscriptions conservent des rentes viagères ou des créances pour garantie d'éviction.

« Mais l'existence des inscriptions ne pourra faire obstacle à la réalisation du prêt,
« par application de l'art. 3 de la loi du 10 juin 1853. »

Nota. D'autres nuances peuvent encore se présenter en cas d'inscription ; des rédactions spéciales seront nécessaires.

(12) Dans le cas où la femme majeure, présente au contrat, ne consentirait pas la

ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE. — TRANSPORT DE L'INDEMNITÉ.

Art. 14. Aux termes d'une police, en date du. . . enregistrée à. . . le. . . par. . . qui a reçu. . . la Compagnie d'assurances dite. . . a assuré contre l'incendie, au profit de M. et Mme. . . la somme de. . . sur les immeubles ci-dessus hypothéqués (13), moyennant le paiement par les propriétaires d'une prime annuelle de. . . payable à. . . le. . . de chaque année.

Ce contrat d'assurance a été contracté pour. . . années.

Pour couvrir, en cas de sinistre, le *Crédit foncier de France* des sommes dont il sera créancier, M. et Mme. . . lui délèguent et transportent, à titre de garantie, ce qui est accepté par M. . . audit nom, les indemnités à payer, soit par ladite Compagnie, soit par toute autre avec laquelle un nouveau contrat d'assurances serait ultérieurement passé.

En conséquence, toutes les sommes dues pour cause de sinistre, en capital et accessoires, devront être versées par la Compagnie débitrice, même hors la présence et sans le consentement de M. et Mme. . . entre les mains du *Crédit foncier de France*, jusqu'à concurrence de sa créance, d'après le compte présenté par lui, sans que les contestations auxquelles ce compte donnerait lieu puissent retarder ni invalider le versement fait par la Compagnie d'assurances, tous droits réservés au profit des débiteurs, mais seulement contre le *Crédit foncier de France*, pour la restitution de ce qu'il aurait indûment touché.

Pendant une année, à partir du règlement du sinistre, M. et Mme. . . auront le droit de se faire remettre les sommes versées par la Compagnie d'assurances, en justifiant qu'ils ont rétabli l'immeuble incendié dans son état primitif.

Jusqu'à reconstruction de l'immeuble, ou, au plus tard, jusqu'à l'expiration de ladite année, les sommes reçues seront conservées par la Société, avec faculté de les verser en son nom au Trésor public en

---

subrogation, ou ne pourrait la consentir à raison du régime dotal, on insérerait dans l'acte la clause suivante :

« Pour se conformer au décret du 28 février 1852 et à la loi du 10 juin 1853, le « notaire soussigné a averti (*ou* les notaires soussignés ont averti) la dame. . ., ici « présente, que pour conserver vis-à-vis de la Compagnie du *Crédit foncier*, le « rang de son hypothèque légale, elle est tenue, aux termes dudit décret, de la faire « inscrire dans le délai de quinzaine, à partir de la signification qui lui sera faite, « outre les délais de distance, s'il y a lieu. »

(13) Ce qui suit, jusqu'à la fin de l'alinéa, devra être supprimé pour les immeubles à Paris, assurés par la Compagnie d'assurances mutuelles.

compte courant, auquel cas les intérêts servis par le Trésor seront bonifiés aux débiteurs.

Ces sommes seront considérées comme détenues à titre de garantie seulement par la Société qui demeurera conservée, sans novation ni dérogation, dans tous les droits résultant de son titre.

A l'expiration de l'année, si les débiteurs n'ont pas usé du droit qui leur est accordé, les sommes reçues seront définitivement acquises à la Société, et imputées sur sa créance comme remboursement anticipé fait à cette époque.

Dans le cas où, avant l'expiration de l'année, les débiteurs notifieraient à la Société leur intention de ne pas reconstruire l'immeuble incendié, l'imputation se ferait à la date de leur notification.

Si la Société n'est pas entièrement désintéressée, l'imputation aura lieu conformément à l'art. 6 du présent contrat.

Dans le même cas, l'effet de la délégation ci-dessus consentie continuera à s'exercer sur toute indemnité nouvelle à laquelle pourraient donner lieu de nouveaux sinistres.

En cas de cessation du contrat d'assurances, M. et Mme. . . devront en contracter immédiatement un nouveau ; à défaut de quoi ils autorisent le *Crédit foncier* à souscrire pour leur compte, huit jours après une simple mise en demeure, une nouvelle assurance avec telle Compagnie qu'il lui plaira choisir.

La délégation qui précède s'étendra à toute indemnité due en vertu de ce nouveau contrat; elle pourra même être constatée dans la police.

Dans tous les cas, soit que l'assurance ait été souscrite par les débiteurs ou la Société, la prime d'assurances pourra être acquittée par cette dernière, auquel cas elle sera ajoutée au montant de l'annuité.

Et à l'instant est intervenu M. . ., au nom et comme ayant les pouvoirs suffisants, ainsi qu'il le déclare, de la Compagnie dite. . ., lequel, après avoir pris connaissance de toutes les dispositions du présent article 14, a déclaré accepter ledit transport, le tenir au besoin pour signifié, et que la Compagnie n'a reçu aucune opposition ou signification qui puisse en paralyser l'effet (14).

EXIGIBILITÉ AVANT TERME.

Art. 15. Nonobstant les termes ci-dessus stipulés, la dette de M. et Mme. . . deviendra exigible,

(14) Si un agent de la Compagnie n'intervient pas, il sera nécessaire de signifier à la Compagnie d'assurances un extrait du contrat, contenant notamment l'art. 14 tout entier.

1° A défaut de paiement, dans le mois de la mise en demeure, d'un semestre en souffrance, conformément à l'art. 74 des statuts;

2° S'il a été touché des loyers d'avance, non déclarés dans le contrat;

3° Dans tous les cas prévus par les art. 1188 et 2131 du Code Napoléon, et par les art. 76, 77 et 80 des statuts;

4° Dans le cas où les emprunteurs n'auraient pas rempli l'obligation qui leur est imposée par l'art. 78.

L'indemnité due en vertu de l'art. 75 des statuts sera acquise à la Compagnie dans tous les cas d'exigibilité avant terme, sauf l'exception prévue en cas de sinistre.

PURGE.

Art. 16. La Compagnie fera remplir, dans le délai de (15). . . jours au plus tard, les formalités de purge prescrites par le titre IV du décret du 28 février 1852 et la loi du 10 juin 1853.

L'accomplissement de ces formalités, sans qu'il soit survenu d'inscription, et la remise des fonds prêtés seront constatés par un acte notarié (16).

Art. 17. Après l'accomplissement des formalités de purge énoncées en l'article précédent, et faute par M. et Mme. . . d'avoir retiré les fonds au jour fixé par l'avertissement qui leur sera donné par lettre chargée, ou, à défaut d'avertissement, au plus tard le. . ., l'intérêt et l'allocation stipulés pour frais d'administration courront de plein droit au profit de la Compagnie, soit que les fonds doivent leur être remis directement, soit qu'ils doivent être remis à leurs créanciers inscrits (17).

La signification devra contenir une interpellation à la Compagnie d'avoir à déclarer si elle a déjà reçu des oppositions ou significations quelconques.

(15) Tenir compte, dans la fixation du délai, des significations qui peuvent entraîner un délai de distance.

(16) Si la femme est présente au contrat, il conviendra d'insérer la clause suivante :

« Mme. . ., en tant que besoin serait, donne par ces présentes à M. . ., son « mari, tous pouvoirs nécessaires à l'effet de la représenter audit acte, de recevoir « le montant du prêt et d'en reconnaître en son nom, la réalisation. »

(17) Si l'emprunteur est dispensé de la purge, les art. 16 et 17 seront rédigés ainsi :

Art. 16. La Compagnie fera accomplir, si elle le juge convenable, aux frais de l'emprunteur, la purge des hypothèques légales dont l'existence pourrait lui être révélée, soit avant, soit après la remise des fonds.

ANNULATION DU CONTRAT.

Art. 18. Jusqu'à ce qu'il ait été justifié d'une situation hypothécaire conforme aux déclarations consignées sous l'art. 12 (18), M. et Mme. . . ne pourront réclamer le montant du prêt ci-dessus.

Le contrat conditionnel sera considéré comme nul et non avenu, si bon semble à la Compagnie, dans le cas où (19) par le résultat des formalités énoncées en l'art. 16, il surviendrait des inscriptions ou se révéleraient d'autres droits réels grevant les biens hypothéqués, de telle sorte que l'hypothèque de la Compagnie ne vînt pas en première ligne et sans concurrence.

L'annulation du présent contrat, s'il y a lieu, résultera d'une simple déclaration faite par la Compagnie dans un acte à la suite des présentes, signé seulement par le directeur du *Crédit foncier* ou son mandataire.

Le même acte donnera mainlevée de l'inscription prise au profit de la Compagnie, si tous les frais faits et à faire, mis par l'art. 86 des statuts à la charge de M. et Mme. . . ont été acquittés par eux.

ÉLECTION DE DOMICILE.

Art. 19. Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domi-

---

Art. 17. Faute par M. et Mme. . ., d'avoir retiré les fonds au jour fixé par l'art. 1er, ou, si la Compagnie usait de la faculté qu'elle s'est réservée par l'art. 16, au jour fixé par l'avertissement qui lui sera donné au moyen d'une lettre chargée, l'intérêt et l'allocation stipulés pour frais d'administration courront de plein droit au profit de la Compagnie, soit que les fonds doivent être remis directement aux emprunteurs, soit qu'ils doivent être remis à leurs créanciers.

(18) En cas de dispense de purge, rédiger ainsi ce paragraphe :

« Jusqu'à ce qu'il ait été justifié d'une situation hypothécaire conforme aux décla-
« rations consignées sous l'art. 12, de la signification de l'extrait aux Compagnies
« d'assurances et d'un état d'inscription constatant le premier rang hypothécaire
« acquis à la créance de la Compagnie (*ou bien*, selon les cas), le premier rang hy-
« pothécaire qui sera acquis à la Compagnie après le remboursement (*ou* le consente-
« ment à antériorité) des premiers créanciers inscrits, conformément à l'art. 12 ;
« (*ou bien encore*, s'il existe une inscription de rente viagère ou de garantie d'évic-
« tion), le premier rang hypothécaire après l'inscription ou les inscriptions prises
« le. . ., vol. . ., n°. . ., pour garantie de. . . »

(19) S'il y a dispense de purge, mettre : « dans le cas où, avant la remise des « fonds. »

cile, pour le *Crédit foncier de France*, au siége de la Société, à Paris, pour M. Mme. . ., en leur demeure susindiquée (20).

FORMULE 1 *bis*.

ACTE CONDITIONNEL DE PRÊT.

(Prêts faits en exécution du décret du 10 décembre 1852. Intérêts à 3 fr. 70 c. p. 100.)

PAR-DEVANT. . . ONT COMPARU :

M. Louis Wolowski (1), demeurant à Paris, rue des Trois-Frères, n° 5, directeur général du *Crédit foncier de France*, Société anonyme, ayant son siége à Paris, rue des Trois-Frères, n° 5.

M. Wolowski, spécialement autorisé à l'effet des présentes, ainsi qu'il le déclare (2), par le Conseil d'administration du *Crédit foncier de France*. . .

D'une part ;

Et M. . . et Mme. . . ., son épouse qu'il autorise, demeurant ensemble à. . .

D'autre part ;

Lesquels ont arrêté ce qui suit :

Art. 1er. Le *Crédit foncier de France* prête à M. et Mme. . ., ce acceptant, une somme de. . . qui leur sera remise aussitôt après l'accomplissement des formalités de purge prescrites par le décret du 28 février 1852 (3), sous la condition prescrite par l'art. 18 ci-après.

---

(20) Si les débiteurs ne sont pas domiciliés à Paris, une élection de domicile expresse devra être faite par les emprunteurs, soit à Paris, soit au chef-lieu d'arrondissement de la situation des immeubles hypothéqués, ou de la majeure partie de ces immeubles.

(1) Si l'acte est signé par un mandataire, mettre :

« M. . ., agissant au nom et comme mandataire, suivant acte sous seing privé, « en date du. . ., non enregistré, mais qui le sera en même temps que ces pré- « sentes, de M. Louis Wolowski, etc., laquelle procuration est demeurée ci-annexée, « après avoir été certifiée sincère et véritable par M. . ., et après que mention de « cette annexe a été faite par les notaires soussignés. »

(2) *Ou* : « ainsi que M. . . le déclare. »

(3) S'il y a une époque fixe convenue pour la remise des fonds, ou si l'emprunteur est dispensé de la purge, mettre :

« Qui leur sera remise le. . . 185. . . »

LIBÉRATION. — ANNUITÉS.

Art. 2. M. et Mme. . . se libéreront du montant du prêt ci-dessus en. . . années, à compter du (3 *bis*). . . par. . . annuités de. . . . francs chacune, comprenant, outre la somme affectée à l'amortissement, l'intérêt à raison de 3 fr. 70 c. p. 100 par année, et l'allocation annuelle de 60 centimes par cent francs du montant du prêt, pour frais d'administration, le tout conformément au tableau qui a été déposé pour minute à Me Casimir Noel, notaire à Paris, suivant acte du. . . à la suite des statuts de la Société.

Lesquelles annuités M. et Mme. . . s'obligent solidairement à payer au *Crédit foncier de France*, moitié le 31 janvier et moitié le 31 juillet de chaque année, à (4). . .

Le premier semestre écherra et sera payé le. . .

Les intérêts et frais d'administration applicables au temps à courir depuis l'époque fixée ci-dessus pour la remise des fonds jusqu'au point de départ des annuités seront retenus par la Compagnie au moment de cette remise.

M. et Mme. . . auront la faculté de payer avant leur échéance un ou plusieurs semestres, et, dans ce cas, la Compagnie leur tiendra compte de l'intérêt des sommes ainsi payées, au taux calculé sur le cours des obligations foncières au jour du paiement.

Ce paiement ne pourra être effectué qu'en numéraire, conformément à l'art. 70 des statuts, et ne donnera pas lieu aux indemnités réglées par l'art. 7 de la convention annexée au décret du 10 décembre 1852.

Art. 3. Tout semestre non payé à l'échéance portera intérêt, de plein droit et sans mise en demeure, sur le pied de 5 p. 100, conformément à l'art. 73 des statuts.

Il en sera de même de toute avance faite par la Compagnie pour frais tendant soit à la régularisation, soit au recouvrement de la créance.

INDIVISIBILITÉ.

Art. 4. La créance de la Compagnie est stipulée indivisible, et pourra être réclamée en totalité de chacun des héritiers du débiteur, conformément au § 5 de l'art. 1221 du Code Napoléon, à moins que la Compagnie ne consente formellement, soit à diviser les annuités dans la proportion des parts héréditaires, soit à n'en recevoir le paiement que de l'un des héritiers, ou de quelques-uns d'entre eux.

(3 *bis*) Le 31 janvier ou le 31 juillet qui suivra l'acte définitif de prêt.

(4) Indiquer le lieu où l'annuité sera payable.

REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS.

Art. 5. Conformément à l'art. 75 des statuts, M. et Mme. . . auront le droit de se libérer par anticipation en tout ou en partie.

Tout paiement anticipé sera effectué soit en obligations foncières, au pair, de même nature et de même année d'émission que les titres créés en représentation de l'emprunt, soit en numéraire, pour une somme égale à celle que la Compagnie aura à payer aux porteurs de ses obligations, en capital et primes.

Le compte sera toujours établi à l'expiration de l'année courante, dont M. et Mme. . . devront l'annuité intégrale, sauf bonification à leur profit de l'intérêt au taux fixé par le contrat de prêt, depuis le jour du paiement jusqu'à la fin de l'année.

Si le paiement est fait avant l'expiration de la seconde année, la prime sera de 20 p. 100 du capital remboursé par anticipation.

Elle décroîtra de 1 1/2 p. 100 par chaque année écoulée à partir de l'expiration de la première, le tout conformément au décret du 10 décembre 1852 et au tableau dressé en exécution dudit décret.

Tout paiement anticipé donnera lieu, en outre, au profit de la Compagnie, à une indemnité de 2 p. 100 sur le principal de la somme remboursée.

Art. 6. Tout remboursement partiel donne lieu à une réduction proportionnelle dans le chiffre des intérêts et de la somme destinée à l'amortissement.

Les frais d'administration sont eux-mêmes réduits de la quotité correspondant au capital remboursé par anticipation.

Le remboursement partiel ne comprend d'autres fractions que des centièmes du capital restant dû, sans que la somme remboursée puisse être inférieure au vingtième de ce capital.

Art. 7. M. et Mme. . . se soumettent, sous la solidarité ci-dessus, à l'exécution de toutes les obligations et aux moyens d'exécution imposés aux emprunteurs, soit par les décrets des 28 février, 30 juillet et 10 décembre 1852 et 22 mars 1853, soit par la loi du 10 juin 1853, soit par les statuts de la Société, dont un exemplaire imprimé, en ce qui concerne les conditions des prêts, a été remis à M. et Mme. . . qui le reconnaissent.

AFFECTATION HYPOTHÉCAIRE.

Art. 8. A la sûreté et garantie des sommes dont ils seront débiteurs envers la Compagnie, en capital, intérêts, frais et autres accessoires, tels qu'indemnités en cas de remboursements anticipés, primes d'assurances, intérêts de retard et intérêts des avances faites par la Compa-

gnie, et enfin de l'exécution de toutes les obligations résultant pour eux du présent contrat, des décrets susénoncés, et des statuts de la Compagnie, M. et Mme. . . . affectent et hypothèquent spécialement :

DÉSIGNATION (5) :

PROPRIÉTÉ.

Art. 9. M. et Mme. . . sont propriétaires des biens ci-dessus hypothéqués en vertu des titres ci-après énoncés (6) :

M. et Mme. . . s'obligent à communiquer à la Compagnie, à toute époque et à première réquisition, les titres de popriété des immeubles hypothéqués. Ils autorisent, au besoin, la Compagnie à en prendre communication chez tous dépositaires, et même à en lever des expéditions ou extraits, à leurs frais, dans le cas où ces titres lui seraient nécessaires.

CONSERVATION DES BIENS. — ALIÉNATION.

Art. 10. M. et Mme. . . devront exploiter les biens hypothéqués en bons pères de famille, faire toutes les réparations nécessaires à la conservation et à l'entretien des immeubles.

---

(5) Désigner spécialement la nature, la contenance et la situation de chacun des immeubles hypothéqués, la contenance de chaque pièce, les numéros du cadastre, et, autant que possible, les tenants, à moins qu'il ne s'agisse d'un seul corps de domaine; auquel cas il suffira d'indiquer la situation, la contenance totale, la nature des terres et bois, et, autant que possible, la contenance de chaque nature de terres et bois, tels que prairies, bruyères, futaies, taillis, etc., etc.

Il ne suffirait pas d'hypothequer, comme on le fait souvent, tous les biens que le débiteur possède dans telle commune ou tel arrondissement hypothécaire. (Cassation, 26 avril 1852.)

La même désignation doit être reproduite en entier dans l'inscription.

L'inscription devra être prise pour :

1° Le montant en capital du prêt;

2° Les intérêts stipulés;

3° L'allocation annuelle de 60 cent. par 100 fr., pour frais d'administration;

4° Les indemnités dont les emprunteurs auront à tenir compte à la Compagnie, ainsi qu'il est explique en l'art. 5;

5° Les frais stipulés à la charge des débiteurs et tous frais de poursuite et de mise à exécution;

6° Les primes d'assurances;

7° Les intérêts à 5 p. 100 de toutes sommes en souffrance et de tous frais avancés par la Compagnie. (*Voir* la formule du bordereau.)

(6) Établir la propriété.

Ils s'interdisent le droit de faire aucunes démolitions de nature à altérer la valeur du gage (7).

M. et Mme. . . seront tenus de faire à la Compagnie les dénonciations prescrites par l'art. 76 des statuts.

La Compagnie pourra, à toute époque, faire constater à ses frais l'état des immeubles hypothéqués.

Art. 11. En cas d'aliénation desdits immeubles, M. et Mme. . . seront tenus de faire obliger leur acquéreur, personnellement avec eux, à l'exécution du présent contrat, conformément à l'art. 78 des statuts, la Compagnie se réservant expressément tous les droits résultant à son profit du dernier alinéa de l'art 76.

DÉCLARATIONS.

Art. 12. M. et Mme. . . font les déclarations suivantes :

1° Ils sont mariés sous le régime de. . ., ainsi qu'il résulte de leur contrat de mariage passé devant Me. . ., notaire à. . ., le (8). . .

2° Ils n'ont jamais été tuteurs de mineurs ou d'interdits (9) ;

3° Il n'a rien été touché d'avance des fermiers ou locataires (10) ;

4° Il n'existe sur lesdits biens aucune action résolutoire ou rescisoire, ni aucun privilége ou hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale, si ce n'est l'hypothèque de Mme. . . contre son mari, ni aucun droit réel de nature à porter atteinte à l'hypothèque ci-dessus consentie (11);

---

(7) A ces clauses générales pourront être ajoutées des clauses spéciales, suivant la nature du gage, par exemple, celle de maintenir les terres en état de culture régulière, de ne pouvoir faire de coupes anticipées, etc.

(8) *Ou* : « Ils sont mariés sous le régime de la communauté légale, aucun contrat « n'ayant réglé les conditions de leur mariage, célébré le. . ., à. . . »

(Dans ce dernier cas, si le mariage est postérieur à la loi du 10 juillet 1850, les emprunteurs devront produire l'acte de célébration.)

(9) *Ou bien* : « M. ou Mme. . . est, ou a été tuteur ou tutrice de. . ., avec « déclaration que la tutelle s'est ouverte à. . ., canton de. . . » (Faire déclarer les nom et domicile du subrogé tuteur, ou, s'il y a lieu, la majorité des pupilles, leur domicile, leur état civil, la reddition des comptes de tutelle.)

(10) *Ou bien* : « Il a été touché une somme de. . ., pour loyers d'avance. »

(11) *Ou* : « Lesdits biens sont grevés des hypothèques suivantes : 1°. . ., 2°. . ., 3°. . . »

Six cas principaux peuvent se présenter en cas d'inscriptions et donner lieu à des formalités différentes, ainsi libellées :

PREMIER CAS. Dégrèvement de l'immeuble ou consentement à antériorité.

« Mais M. et Mme. . . s'engagent à fournir à la Compagnie, avant la réalisation « du prêt, le dégrèvement complet, définitif et en bonne forme de l'immeuble hypo-

5° Il n'existe pas de servitudes autres que celles énoncées dans l'établissement de propriété qui précède.

TRANSPORT DE DROITS MATRIMONIAUX.

Art. 13. Pour assurer, en tant que besoin, à la Compagnie, le pre-

---

« théqué, ou un consentement à antériorité, au profit de la Compagnie, par tous les « créanciers inscrits, de manière que la créance de la Compagnie vienne en première « ligne et sans concurrence. »

DEUXIÈME CAS. La somme empruntée est destinée tout entière à payer les créances inscrites, sans subrogation.

« Mais le montant du prêt ci-dessus est destiné à rembourser jusqu'à due concur- « rence, en principaux et accessoires, le montant des causes desdites inscriptions; « et M. et Mme. . . prennent l'engagement formel de parfaire de leurs deniers per- « sonnels la différence entre la somme prêtée et les créances inscrites, ou de fournir le « consentement à antériorité des créanciers postérieurs ou du créancier non totale- « ment remboursé. »

TROISIÈME CAS. La somme empruntée est destinée tout entière à payer des créanciers inscrits *avec subrogation*.

Voir les formules 5 et 5 *bis*.

QUATRIÈME CAS. L'emprunt est destiné à payer partie d'un prix de vente. (*Voir* la formule 5 *bis*.)

CINQUIÈME CAS La somme empruntée, supérieure au montant des créances inscrites, doit en partie servir à l'extinction de ces créances, et en partie être remise à l'emprunteur.

« Mais le montant du prêt ci-dessus est destiné à rembourser, en principaux et ac- « cessoires, le montant des causes desdites inscriptions, de manière à ce que la Com- « pagnie vienne en première ligne et sans concurrence. A cet effet, la Compagnie « conservera dans ses mains, sur le montant du prêt, somme suffisante pour opérer « ce remboursement, le tout conformément à l'art. 6 du décret du 28 février 1852; « et il sera fait compte aux emprunteurs, en déduction de l'annuité, de l'intérêt de « cette somme au taux de. . .

« La somme ainsi conservée comprendra : 1° le capital des créances inscrites ; « 2° les intérêts arriérés ; 3° la somme représentant la différence calculée pen- « dant. . . années entre le taux de. . . et celui des intérêts des créances inscrites; « 4° la somme de. . . pour faire face aux frais accessoires des créances. »

Nota. Il y aura lieu de retenir la différence mentionnée plus haut sur le temps restant à courir jusqu'à l'échéance des créances.

SIXIÈME CAS. Les inscriptions conservent des rentes viagères ou des créances pour garantie d'éviction.

« Mais l'existence desdites inscriptions ne pourra faire obstacle à la réalisation du « prêt, par application de l'art. 3 de la loi du 10 juin 1853. »

Nota. D'autres nuances peuvent encore se présenter en cas d'inscription ; des rédactions spéciales deviendront nécessaires.

27.

mier rang d'hypothèque auquel elle a droit, Mme. . . lui cède et transporte, ce qui est accepté par M. . ., somme égale au montant de toutes les réclamations que ladite Compagnie peut avoir à exercer en vertu des présentes, à prendre dans ses reprises, créances et avantages matrimoniaux; et, par suite, elle subroge la Compagnie, jusqu'à due concurrence, dans son hypothèque légale contre son mari. Ces transport et subrogation sont consentis avec toute préférence et antériorité à la cédante, mais ils ne pourront s'exercer que sur les immeubles ci-dessus hypothéqués.

M. . . déclare, au besoin, se tenir cette cession pour signifiée.

Les sieur et dame. . . déclarent, en outre, que cette dernière n'a, jusqu'à ce jour, consenti aucune cession de ses droits, dont l'effet puisse atteindre les immeubles présentement hypothéqués (12).

ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE. — TRANSPORT DE L'INDEMNITÉ.

Art. 14. Aux termes d'une police en date du. . ., enregistrée à. . ., le. . ., par. . ., qui a reçu. . ., la Compagnie d'assurances dite. . ., a assuré contre l'incendie, au profit de M. et Mme. . ., la somme de. . . francs sur les immeubles ci-dessus hypothéqués (13), moyennant le paiement par les propriétaires d'une prime annuelle de. . . francs, payable à. . ., le. . . de chaque année.

Ce contrat d'assurance a été contracté pour. . . années.

Pour couvrir, en cas de sinistre, le *Crédit foncier de France* des sommes dont il sera créancier, M. et Mme. . . lui délèguent et transportent, à titre de garantie, ce qui est accepté par M. . . audit nom, les indemnités à payer, soit par ladite Compagnie, soit par toute autre avec laquelle un nouveau contrat d'assurance serait ultérieurement passé.

En conséquence, toutes les sommes dues pour cause de sinistre, en

---

(12) Dans le cas où la femme majeure, présente au contrat, ne consentirait pas la subrogation, ou ne pourrait la consentir à raison du régime dotal, on insérerait dans l'acte la clause suivante :

« Pour se conformer au décret du 28 février 1852 et à la loi du 10 juin 1853, le « notaire soussigné a averti (*ou* les notaires soussignés ont averti) la dame. . . ici « présente, que pour conserver vis-à-vis de la Compagnie du *Crédit foncier*, le rang « de son hypothèque légale, elle est tenue, aux termes dudit décret, de la faire in- « scrire dans le délai de quinzaine, à partir de la signification qui lui sera faite, outre « les délais de distance, s'il y a lieu. »

(13) Ce qui suit, jusqu'à la fin de l'alinéa, devra être supprimé pour les immeubles situés à Paris et assurés par une Compagnie d'assurances mutuelles.

capital et accessoires, devront être versées par la Compagnie débitrice, même hors la présence et sans le consentement de M. et Mme. . ., entre les mains du *Crédit foncier de France* jusqu'à concurrence de sa créance, d'après le compte présenté par lui, sans que les contestations auxquelles ce compte donnerait lieu puissent retarder ni invalider le versement fait par la Compagnie d'assurances, tous droits réservés au profit des débiteurs, mais seulement contre le *Crédit foncier de France*, pour la restitution de ce qu'il aurait indûment touché.

Pendant une année, à partir du règlement du sinistre, M. et Mme... auront le droit de se faire remettre les sommes versées par la Compagnie d'assurances, en justifiant qu'ils ont rétabli l'immeuble incendié dans son état primitif.

Jusqu'à reconstruction de l'immeuble, ou, au plus tard, jusqu'à l'expiration de ladite année, les sommes reçues seront conservées par la Société, avec faculté de les verser en son nom au Trésor public en compte courant, auquel cas les intérêts servis par le Trésor seront bonifiés aux débiteurs.

Ces sommes seront considérées comme détenues à titre de garantie seulement par la Société, qui demeurera conservée, sans novation ni dérogation, dans tous les droits résultant de son titre.

A l'expiration de l'année, si les débiteurs n'ont pas usé du droit qui leur est accordé, les sommes reçues seront définitivement acquises à la Société, et imputées sur sa créance comme remboursement anticipé fait à cette époque.

Dans le cas où, avant l'expiration de l'année, les débiteurs notifieraient à la Société leur intention de ne pas reconstruire l'immeuble incendié, l'imputation se ferait à la date de leur notification.

Si la Société n'est pas entièrement désintéressée, l'imputation aura lieu conformément à l'art. 6 du présent contrat.

Dans le même cas, l'effet de la délégation ci-dessus consentie continuera à s'exercer sur toute indemnité nouvelle à laquelle pourraient donner lieu de nouveaux sinistres.

En cas de cessation du contrat d'assurances, M. et Mme. . . devront en contracter immédiatement un nouveau ; à défaut de quoi ils autorisent le *Crédit foncier* à souscrire pour leur compte, huit jours après une simple mise en demeure, une nouvelle assurance avec telle Compagnie qu'il lui plaira choisir.

La délégation qui précède s'étendra à toute indemnité due en vertu de ce nouveau contrat ; elle pourra même être constatée dans la police.

Dans tous les cas, soit que l'assurance ait été souscrite par les dé-

biteurs ou par la Société, la prime d'assurance pourra être acquittée par cette dernière, auquel cas elle sera ajoutée au montant de l'annuité.

Et à l'instant est intervenu M. . . au nom, et comme ayant les pouvoirs suffisants, ainsi qu'il le déclare, de la Compagnie dite. . ., lequel, après avoir pris connaissance de toutes les dispositions du présent art. 14, a déclaré accepter ledit transport, le tenir au besoin pour signifié, et que la Compagnie n'a reçu aucune opposition ou signification qui puisse en paralyser l'effet (14).

EXIGIBILITÉ AVANT TERME.

Art. 15. Nonobstant les termes ci-dessus stipulés, la dette de M. et Mme. . . deviendra exigible :

1° A défaut de paiement, dans le mois de la mise en demeure, d'un semestre en souffrance, conformément à l'art. 74 des statuts ;

2° S'il a été touché des loyers d'avance, non déclarés dans le contrat ;

3° Dans tous les cas prévus par les art. 1188 et 2131 du Code Napoléon, et par les art. 76, 77 et 80 des statuts ;

4° Dans les cas où les emprunteurs n'auraient pas rempli l'obligation qui leur est imposée par l'art. 78.

L'exigibilité avant terme entraînera pour les emprunteurs l'obligation de satisfaire aux conditions énoncées dans l'art. 5 ci-dessus, et donnera droit, en faveur de la Société, à la prime due en cas de remboursement en numéraire, indépendamment de l'indemnité de 2 p. 100 stipulée dans le même article.

PURGE.

Art. 16. La Compagnie fera remplir, dans le délai de (15). . . jours au plus tard, les formalités de purge prescrites par le titre IV du décret du 28 février 1852.

L'accomplissement de ces formalités, sans qu'il soit survenu d'inscription ni de notification d'action résolutoire ni rescisoire, et la remise des fonds prêtés seront constatés par un acte notarié (16).

---

(14) Si un agent de la Compagnie n'intervient pas, il sera nécessaire de signifier à la Compagnie d'assurances un extrait du contrat contenant, notamment, l'art. 14, tout entier.

La signification devra contenir une interpellation à la Compagnie d'avoir à déclarer si elle a déjà reçu des oppositions ou significations quelconques.

(15) Tenir compte, dans la fixation du délai, des significations qui peuvent entraîner un délai de distance.

(16) Si la femme est présente au contrat, il conviendra d'insérer la clause suivante :

Art. 17. Après l'accomplissement des formalités de purge énoncées en l'article précédent, et faute par M. et Mme. . . d'avoir retiré les fonds au jour fixé par l'avertissement qui leur sera donné par la lettre chargée, ou, à défaut d'avertissement, au plus tard le. . ., l'intérêt et l'allocation stipulés pour frais d'administration courront de plein droit au profit de la Compagnie, soit que les fonds doivent leur être remis directement, soit qu'ils doivent être remis à leurs créanciers inscrits (17).

ANNULATION DU CONTRAT.

Art. 18. Jusqu'à ce qu'il ait été justifié d'une situation hypothécaire conforme aux déclarations consignées sous l'art. 12 (18), M. et Mme. . . ne pourront réclamer le montant du prêt ci-dessus.

Le contrat conditionnel sera considéré comme nul et non avenu, si bon semble à la Compagnie, conformément à l'art. 8 du décret du 28 février 1852, dans le cas où (19), par le résultat des formalités énoncées

---

« Mme. . . en tant que besoin serait, donne, par ces présentes, à M. . . son « mari, tous pouvoirs nécessaires à l'effet de la représenter audit acte, de recevoir le « montant du prêt et d'en reconnaître en son nom la réalisation.

(17) Si l'emprunteur est dispensé de la purge, les art. 16 et 17 seront rédigés ainsi :

Art. 16. La Compagnie fera accomplir, si elle le juge convenable, aux frais de l'emprunteur, la purge des hypothèques légales dont l'existence pourrait lui être révélée soit avant, soit après la remise des fonds.

Art. 17. Faute par M. et Mme. . . d'avoir retiré les fonds au jour fixé par l'art. 1er, ou, si la Compagnie usait de la faculté qu'elle s'est réservée par l'art. 16, au jour fixé par l'avertissement qui leur sera donné au moyen d'une lettre chargée, l'intérêt et l'allocation stipulés pour frais d'administration courront de plein droit au profit de la Compagnie, soit que les fonds doivent être remis directement aux emprunteurs, soit qu'ils doivent être remis à leurs créanciers.

(18) En cas de dispense de purge, rédiger ainsi ce paragraphe :

Jusqu'à ce qu'il ait été justifié d'une situation hypothécaire conforme aux déclarations consignées sous l'art. 12, de la signification de l'extrait aux Compagnies d'assurances et d'un état d'inscriptions constatant le premier rang hypothécaire acquis à la créance de la Compagnie (*ou bien*, selon les cas), le premier rang hypothécaire qui sera acquis à la Compagnie après le remboursement (*ou* le consentement à antériorité) des premiers créanciers inscrits, conformément à l'art. 12 (*ou bien encore*, s'il existe une inscription de rente viagère ou de garantie d'éviction), le premier rang hypothécaire après l'inscription ou les inscriptions prises le. . ., vol. . . ., n°. . ., pour garantie de. . .

(19) S'il y a dispense de purge, mettre :

« Dans le cas où, avant la remise des fonds. »

en l'art. 16, il surviendrait des inscriptions, ou se révélerait d'autres droits réels grevant les biens hypothéqués, de telle sorte que l'hypothèque de la Compagnie ne vînt pas en première ligne et sans concurrence.

L'annulation du présent contrat, s'il y a lieu, résultera d'une simple déclaration faite par la Compagnie dans un acte à la suite des présentes, signé seulement par le directeur du *Crédit foncier* ou son mandataire.

Le même acte donnera mainlevée de l'inscription prise au profit de la Compagnie, si tous les frais faits et à faire, mis par l'art. 86 des statuts à la charge de M. et Mme. . ., ont été acquittés par eux.

ÉLECTION DE DOMICILE.

Art. 19. Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile, pour le *Crédit foncier de France*, au siége de la Société, à Paris, et pour M. et Mme. . ., en leur demeure susindiquée (20).

FORMULE 2.

BORDEREAU D'INSCRIPTION

Requise au bureau des hypothèques de. . .,

En exécution de l'art. 2148 du Code Napoléon, et des décrets des 28 février, 30 juillet, 10 décembre 1852 et 22 mars 1853.

CRÉANCIER.

Au profit du *Crédit foncier de France*, Société anonyme, ayant son siége à Paris, rue des Trois-Frères, n° 5, poursuite et diligence de M. Louis Wolowski, son directeur général, demeurant à Paris, au siége social, et élisant domicile pour la Société à (1). . .

DÉBITEURS.

Contre M. (2). . . et Mme. . . (3). . ., son épouse, demeurant ensemble à (4). . ., débiteurs solidaires.

---

(20) Si les débiteurs ne sont pas domiciliés à Paris, une élection de domicile expresse devra être faite pour les emprunteurs, soit à Paris, soit au chef-lieu d'arrondissement de la situation des immeubles hypothéqués ou de la majeure partie de ces immeubles.

(1) Indication d'un domicile élu dans l'arrondissement du bureau des hypothèques. Ce domicile devra être élu chez l'agent de la Compagnie ou chez le notaire.

(2) Nom, prénoms et profession.

(3) Nom et prénoms.

(4) Indication du domicile.

TITRE.

En vertu d'un contrat passé devant Me (5). . ., notaire à. . ., le (6). . ., contenant prêt par le *Crédit foncier de France* à M. et Mme. . . d'une somme de. . . qui leur sera remise après l'accomplissement des formalités de purge prescrites par le titre IV, chapitre 1er du décret du 28 février 1852 (7), et ce, conformément à l'art. 8 dudit décret, laquelle somme M. et Mme. . . se sont obligés solidairement à rembourser au *Crédit foncier de France*, dans l'espace de (8). . . années, à compter du (9). . ., et à en payer l'intérêt à raison de. . . p. 100 par année, à partir du jour ci-dessus fixé pour la remise des fonds.

Ce remboursement devant s'effectuer au moyen de. . . annuités de (10). . . chacune, comprenant, outre la somme affectée à l'amortissement, l'intérêt au taux de. . . p. 100 par année, et une somme annuelle de 60 cent. par 100 fr., pour frais d'administration ; lesdites annuités payables moitié le 31 janvier et moitié le 31 juillet de chaque année.

Avec convention que, nonobstant les termes stipulés, le capital deviendrait exigible :

1° Faute de paiement, dans le mois de la mise en demeure, d'un seul semestre d'annuité, conformément à l'art. 74 des statuts ;

2° Si, antérieurement au contrat de prêt, il a été touché par les débiteurs des loyers d'avance, non déclarés dans le contrat ;

3° Dans tous les cas prévus par les art. 1188 et 2131 du Code Napoléon, et les art. 76, 77 et 80 des statuts de la Société ;

4° Dans le cas où ils n'auraient pas rempli l'obligation qui leur est imposée par l'art. 78 desdits statuts.

CRÉANCES.

Pour les sommes ci-après, savoir :

1° La somme de (11). . . montant en capital du prêt ci-dessus énoncé, ci, » »

2° Les intérêts tels que de droit, ci, *Mémoire.*

---

(5) Énoncer la présence d'un second notaire, ou celle des témoins.

(6) Date du contrat.

(7) *Ou :* « le. . . 185. . . » dans le cas où le contrat déterminerait une époque fixe pour la remise des fonds et où l'emprunteur serait dispensé de la purge.

(8) Indiquer le nombre d'années, comme dans le contrat.

(9) Remplir cette date comme au contrat.

(10) Remplir ce chiffre comme au contrat.

(11) Remplir en toutes lettres le montant du prêt.

3° L'allocation annuelle de 60 cent. par 100 fr. pour frais d'administration, soit, par évaluation (12). . ., ci. » »

4° L'indemnité de. . . p. 100 due en cas de remboursement par anticipation sur la somme remboursée, comme aussi dans tous les cas où le capital devient exigible avant terme, ladite indemnité portée par évaluation à la somme de (13). . ., ci, » »

5° Plus, par évaluation, la somme de. . ., pour garantie de l'obligation prise par l'emprunteur, en cas de remboursement anticipé, d'effectuer ce remboursement en obligations foncières au pair, ou en numéraire, pour une somme égale à celle que la Compagnie aura à payer aux porteurs de ses obligations en capital et primes (13 *bis*), ci, » »

6° Les frais mis par le contrat susénoncé à la charge des emprunteurs, et tous autres frais, notamment les frais de poursuite et de mise à exécution, le tout évalué à la somme de (14). . ., ci, » »

7° Les primes d'assurances des immeubles hypothéqués qui seraient avancées par la Compagnie, lesdites primes exigibles en même temps que les annuités, portées par évaluation à la somme de (15). . ., ci, » »

8° Et les intérêts de toute somme en souffrance, et de toutes avances faites par la Compagnie, à raison de 5 p. 100 par an, conformément audit contrat, lesdits intérêts évalués à la somme de (16). . ., ci, » »

TOTAL, sauf mémoire. » »

IMMEUBLES HYPOTHÉQUÉS.

Sur (17). . .

(12) Porter ici une somme égale à trois années de cette allocation.

(13) Porter une somme égale à 2 ou 3 p. 100, selon les cas, calculés sur le capital prêté.

(13 *bis*) Porter une somme égale à 20 p. 100 du prêt. Supprimer ce paragraphe 5°, si le prêt n'est pas fait à l'intérêt de 3 fr. 70 c., dans les termes du décret du 10 décembre 1852.

(14) A évaluer selon l'importance du prêt.

(15) Porter une somme égale à trois fois la prime annuelle.

Ce numéro devra être supprimé pour les contrats où il n'y a pas lieu à assurances.

(16) A évaluer selon l'importance du prêt.

(17) Copier la désignation du contrat.

Ainsi que le tout se produit et comporte, avec les augmentations que M. et Mme. . . pourraient faire auxdits immeubles.

Plus, et par suite de la subrogation consentie par la dame. . . dans l'effet de son hypothèque légale, avec toute préférence et antériorité à elle-même, il est requis inscription, au profit du *Crédit foncier de France*, de l'hypothèque légale de ladite dame, jusqu'à concurrence des sommes ci-dessus énoncées, formant la créance de la Compagnie, et limitativement sur les immeubles ci-dessus désignés.

Le. . . 185. . .

FORMULE 3.

ACTE DE RÉALISATION DU PRÊT.

PAR-DEVANT. . . ONT COMPARU :

M. LOUIS WOLOWSKI (1), demeurant à Paris, rue des Trois-Frères, n° 5, directeur du *Crédit foncier de France*, Société anonyme dûment autorisée, dont le siége est à Paris, susdite rue des Trois-Frères, n° 5.

Et M. . . et Mme. . ., son épouse qu'il autorise, demeurant ensemble à (2). . .

Lesquels ont dit que par acte passé devant Me. . ., le. . ., enregistré, les parties ont arrêté les conditions du prêt qu'il s'agit aujourd'hui de réaliser définitivement ;

Que la purge prescrite par le décret du 28 février 1852 a été effectuée; qu'à la suite de cette purge il n'est survenu aucune inscription pour cause d'hypothèque légale, et que l'inscription du *Crédit foncier* vient en première ligne et sans concurrence sur l'immeuble hypothéqué (3),

---

(1) *Ou* : « M. . ., demeurant à. . ., au nom et comme ayant charge et pouvoir, « ainsi qu'il le déclare, de M. Wolowski. »

(2) Si le contrat de prêt contient pouvoir par la femme au mari, mettre :

« M. . ., demeurant à. . ., tant en son nom personnel, que comme mandataire « de Mme. . ., son épouse, aux termes du pouvoir contenu en l'art. . . . de l'acte « de prêt ci-après énoncé. »

(3) Dans le cas où l'état des inscriptions aurait révélé des inscriptions antérieures à celle de la Compagnie, et où les certificats de radiation auraient été fournis, on mettra :

« Qu'il résulte du certificat délivré par le conservateur des hypothèques de. . ., « le. . ., que l'inscription de la Compagnie était primée par les inscriptions ci-après, « savoir : 1°. . ., 2°. . ., 3°. . . (ou, se trouvait en concurrence avec les inscrip-« tions ci-après, etc.).

ainsi que le tout résulte (4). . . (4 *bis*).

Dans cette position, rien ne s'opposant à la réalisation définitive du prêt, M. et Mme. . . reconnaissent que le *Crédit foncier de France*, par les mains de M. (5). . . leur a remis, à la vue des notaires soussignés, en (6). . . la somme de. . . montant du prêt consenti en leur faveur aux termes de l'acte sus-énoncé, sous la déduction de la somme de. . ., retenue par la Compagnie pour intérêts et frais d'administration depuis le (7). . . jour à dater duquel les fonds sont à la disposition des emprunteurs, jusqu'au (8). . . époque à partir de laquelle commence le cours des annuités.

M. et Mme. . . reconnaissent que remise leur a été faite de tous les titres communiqués à la Compagnie à l'occasion du prêt dont il s'agit.

Pour l'exécution des présentes, les parties réitèrent l'élection de domicile qu'elles ont déjà faite, savoir : M. Wolowski, pour le *Crédit foncier*, au siége social, à Paris, et M. et Mme. . ., en leur demeure sus-indiquée (9).

Dont acte.

« Mais que lesdites inscriptions ont été définitivement radiées, ainsi que le con-
« state un certificat délivré par le même conservateur, le. . ., en sorte que l'hypo-
« thèque de la Compagnie est inscrite aujourd'hui en première ligne. »

S'il existe des inscriptions qui doivent être payées sur le montant du prêt, *voir* la formule n° 3 *bis*.

Énoncer, s'il y a lieu, l'antériorité consentie au profit de la Compagnie, par des créanciers inscrits.

(4) Énoncer les certificats délivrés par le conservateur des hypothèques.

(4 *bis*) Si l'emprunteur a été dispensé de la purge, remplacer le paragraphe qui précède par celui-ci :

« Qu'il a été satisfait par M. et Mme. . ., aux conditions et justifications pre-
« scrites par les art. 42 et 48 dudit acte conditionnel, pour la réalisation du prêt dé-
« finitif. »

Nota. Si l'emprunteur a promis, dans l'acte conditionnel, soit le dégrèvement de l'immeuble, soit un consentement à antériorité, énoncer avec soin les certificats de radiation, ou les actes authentiques desquels résulte l'antériorité.

(5) A Paris, le caissier, dans les départements, le représentant de la Compagnie.

(6) Énoncer la nature des valeurs.

(7) Soit le jour fixé par l'avertissement dont il est question en l'art. 47 de l'acte de prêt, soit le jour fixé par ce même article.

(8) Le 31 janvier ou le 31 juillet, après l'acte de réalisation.

(9) Si les débiteurs ne sont pas domiciliés à Paris, réitérer l'élection expresse de domicile, soit à Paris, soit au chef-lieu d'arrondissement de la situation des biens, ou de la majeure partie des biens.

FORMULE 3 *bis*.

ACTE DE RÉALISATION DE PRÊT.

(2e MODÈLE.)

PAR-DEVANT. . . ONT COMPARU :

M. LOUIS WOLOWSKI (1), demeurant à Paris, rue des Trois-Frères, n° 5, directeur général du *Crédit foncier de France*, Société anonyme dont le siége est à Paris, susdite rue des Trois-Frères, n° 5 ;

Et M. . . et Mme. . ., son épouse qu'il autorise, demeurant ensemble à (2). . .;

Lesquels ont dit que par acte passé devant Me. . . les parties ont arrêté les conditions du prêt qu'il s'agit aujourd'hui de réaliser définitivement ;

Que la purge prescrite par le décret du 28 février 1852 a été effectuée, et qu'à la suite de cette purge il n'est survenu aucune inscription pour cause d'hypothèques légales, ainsi qu'il est constaté par un certificat délivré par le conservateur des hypothèques de. . ., le. . . (2 *bis*). . .

Qu'il résulte d'un autre certificat délivré par le même conservateur, le. . . 185 , qu'il n'existe sur l'immeuble hypothéqué d'autres inscriptions primant celle du *Crédit foncier* (3) que celles-ci-après : 1°. . ., 2°. . . (4).

Mais les causes de ces inscriptions doivent être remboursées sur le montant du prêt fait par le *Crédit foncier*, qui va retenir, sur la somme prêtée, valeur suffisante pour opérer ce remboursement, et il sera fait

---

(1) *Ou* : « M. . ., au nom et comme ayant charge et pouvoir, ainsi qu'il le déclare, de M. Louis Wolowski, etc. »

(2) Si le contrat de prêt contient pouvoir par la femme au mari, mettre :

« M. . ., demeurant à. . ., tant en son nom personnel que comme mandataire de « Mme. . ., son épouse, aux termes du pouvoir contenu en l'art. . . . de l'acte de « prêt ci-après énoncé. »

(2 *bis*) Si les emprunteurs ont été dispensés de la purge, remplacer ce paragraphe par celui-ci :

« Qu'il a été satisfait par M. et Mme. . . aux conditions et justifications prescrites par les art. 12 et 18 dudit acte conditionnel pour la réalisation du prêt définitif. »

(3) *Ou* : « venant en concurrence avec celle du *Crédit foncier*, que, etc. »

(4) Rendre compte, s'il y a lieu, des inscriptions ou significations survenues pendant la purge et dont la mainlevée ou le désistement auraient été fournis par l'emprunteur.

compte aux sieur et dame. . , en déduction de l'annuité, de l'intérêt de cette somme au taux de. . ., ainsi qu'il est dit au contrat conditionnel susdaté. . . (4 *bis*).

Dans cette position, rien ne s'opposant à la réalisation définitive du prêt, les parties ont établi, ainsi qu'il suit, le décompte de la somme à retenir.

ÉTABLIR LE DÉCOMPTE (5).

En conséquence, le *Crédit foncier de France* a conservé entre ses mains la somme de. . ., nécessaire pour opérer le remboursement desdites créances, et il a remis par les mains de M. (6). . . à M. et Mme. . . la somme de. . ., formant le complément du prêt, sous la déduction de la somme de. . ., retenue par la Compagnie, pour intérêts et frais d'administration depuis le (7). . ., jour depuis lequel les fonds sont à la disposition des emprunteurs, jusqu'au (8). . ., époque à partir de laquelle commence le cours des annuités.

M. et Mme. . . reconnaissent que remise leur a été faite de tous les titres communiqués à la Compagnie à l'occasion du prêt dont il s'agit.

Pour l'exécution des présentes, les parties réitèrent l'élection de domicile qu'elles ont déjà faite, savoir : M. WOLOWSKI (9), pour le *Crédit foncier*, au siége social, à Paris, et M. et Mme. . ., en leur domicile susindiqué (10).

Dont acte.

(4 *bis*) S'il s'agit d'une inscription de rente viagère ou de garantie d'éviction, mettre :

« Mais l'existence de cette inscription (*ou* de ces inscriptions) ne saurait faire ob-
« stacle à la réalisation du prêt, conformément à l'art. 3 de la loi du 10 juin 1853, et
« aux énonciations des art. 12 et 18 de l'acte conditionnel précité. »

(5) *Voir*, pour les sommes que ce décompte doit comprendre la formule du contrat conditionnel (formule n° 1, à la note 11).

(6) A Paris, le caissier ; dans les départements, le représentant de la Compagnie.

Énoncer la nature des valeurs.

(7) Soit le jour fixé par l'avertissement dont il est question en l'art. 17 de l'acte de prêt, soit le jour fixé par ce même article.

(8) Le 1er janvier ou le 1er juillet, après l'acte de réalisation.

(9) *Ou* : « M. . . audit nom. »

(10) Si les débiteurs ne sont pas domiciliés à Paris, réitérer l'élection expresse de domicile, soit à Paris, soit au chef-lieu d'arrondissement de la situation des biens.

FORMULE 4.

ACTE CONSTATANT L'ANNULATION DU PRÊT CONDITIONNEL.

PAR-DEVANT. . . ONT COMPARU :

M. LOUIS WOLOWSKI (1), demeurant à Paris, rue des Trois-Frères, n° 5, directeur général du *Crédit foncier de France*, Société anonyme dûment autorisée, dont le siége est à Paris, rue des Trois-Frères, n° 5; agissant en exécution tant de l'art. 85 des statuts de ladite Société que de l'art. 18 du contrat conditionnel de prêt ci-après daté, et encore en vertu des autorisations qui lui ont été conférées, par délibération du Conseil d'administration de ladite Société, en date du. . ., dont un extrait, certifié par M. le président dudit Conseil, timbré au droit de 35 cent., et portant la mention suivante, enregistré à. . ., le. . ., est demeuré annexé à la minute dudit contrat.

Lequel a dit :

Que, sur le contrat conditionnel de prêt arrêté entre ladite Société et M. . . et Mme. . ., son épouse, la Société a rempli les formalités de purge prescrites par le décret du 28 février 1852. . . (1 *bis*) ;

Que, par suite de ces formalités, il s'est révélé (2). . ., ainsi qu'il résulte du certificat délivré par le conservateur des hypothèques de. . ., le. . . (3), et que les emprunteurs n'ont point rapporté la mainlevée desdites inscriptions (4) ;

En conséquence, le contrat conditionnel ci-dessus énoncé est nul et non avenu, conformément à l'art. 8 du décret du 28 février 1852.

---

(1) Ou : « M. . ., au nom et comme mandataire, aux termes d'une procuration « passée devant Mᵉ Turquet et son collègue, notaires à Paris, le. . ., dont le brevet « original dûment enregistré est demeuré annexé à la minute des présentes, de « M. Louis Wolowski. »

(1 *bis*) S'il n'y a pas eu de purge, mettre :

« Que depuis le contrat conditionnel de prêt arrêté entre ladite Société et M. et « Mme . . ., il s'est révélé, etc. »

(2) Enoncer ici les inscriptions de priviléges ou d'hypothèques, ou les droits réels, ou autres empêchements, dont l'existence rendrait impossible la réalisation du prêt.

(3) Si les droits réels se sont manifestés par une signification, mettre : « Ainsi « qu'il résulte d'un exploit du ministère de. . ., huissier à. . ., en date du. . ., « enregistré. »

(4) Ou bien : « Que les emprunteurs n'ont point rapporté le désistement des signi- « cations susénoncées et des droits y révélés. »

Par suite, M. WOLOWSKI (5) donne mainlevée et consent la radiation définitive de l'inscription prise, au profit de la Compagnie, au bureau des hypothèques de. . ., le. . ., vol. . ., n°. . ., consentant à ce que M. le conservateur des hypothèques, en opérant cette radiation, soit bien et valablement déchargé (6).

Fait et passé. . .

FORMULE 5.

PROMESSE D'EMPLOI.

M. et Mme. . . déclarent (1) que la somme de. . ., faisant partie du prêt qui leur est fait, est destinée au remboursement de pareille somme, montant en capital d'une créance inscrite sur l'immeuble hypothéqué, et due à M. . ., demeurant à. . ., en vertu (2). . .

En conséquence, la Compagnie conservera entre ses mains sur le montant du prêt, conformément à l'article 6 du décret du 28 février 1852, la somme de. . ., laquelle sera employée au remboursement du capital de ladite créance, avec subrogation (3) au profit de la Compagnie dans les droits, priviléges et hypothèques du créancier remboursé.

Aux effets ci-dessus, le *Crédit foncier de France*, à la réquisition de M. et Mme. . ., interviendra dans la quittance à l'effet de représenter les fonds, et de les verser directement entre les mains du créancier, lors du paiement qui sera fait audit créancier par M. et Mme. . ., et à leurs frais.

Les intérêts échus jusqu'au jour dudit remboursement et les frais qui seraient dus seront payés par M. et Mme. . ., qui s'y obligent, de leurs deniers personnels.

---

(5) Ou M. . ., audit nom.

(6) Cette mainlevée ne devra être donnée, conformément à l'acte conditionnel, que sur le paiement, par les emprunteurs, des frais faits par la Compagnie, du coût des procurations et extraits à l'appui de cette mainlevée, et des frais du présent acte. A défaut de paiement de ces frais, l'acte ne contiendra que l'annulation du contrat, en ce qui concerne les engagements de la Compagnie, sans la mainlevée de l'inscription, et il sera fait réserve expresse de tous lesdits frais, et de l'effet de l'inscription à cet égard.

(1) Cette déclaration à insérer dans le contrat conditionnel devra être réitérée dans l'acte définitif contenant réalisation du prêt.

(2) Enoncer le titre.

(3) Cette subrogation sera acquise à la Compagnie en vertu du § 2 de l'art. 1250 du Code Napoléon, et de l'art. 6 du décret du 28 février 1852.

En conséquence, il sera consigné (4) entre les mains de la Compagnie lors de la réalisation, ou retenu par elle sur le surplus de la somme empruntée, la somme de. . ., composée de : 1°. . .; 2°. . .

ETABLIR LE DÉCOMPTE (5).

M. et Mme. . . promettent de faire remettre à la Compagnie les titres de la créance ainsi remboursée par la subrogation ; en outre, un extrait suffisant de la quittance, et le certificat du Conservateur constatant la mention de la subrogation.

FORMULE 5 *bis*.

PROMESSE D'EMPLOI.

(2e MODÈLE.)

POUR LE CAS OU L'EMPRUNT EST DESTINÉ A PAYER EN PARTIE UN PRIX DE VENTE.

M. et Mme. . . déclarent que la somme qui leur est prêtée est destinée au paiement à faire à M. . . ou, en son acquit, aux créanciers inscrits sur l'immeuble ci-après désigné, de la somme principale de. . . . faisant partie du prix moyennant lequel M. et Mme. . . ont acquis de M. . . une maison sise à (1).

En conséquence, la Compagnie conservera entre ses mains, conformément à l'art. 6 du décret du 28 février 1852, le montant de la somme empruntée, qui sera employée au remboursement à faire à M. . ., ainsi qu'il vient d'être dit, avec subrogation au profit de la Compagnie dans les droits, priviléges et hypothèques du créancier remboursé.

Aux effets ci-dessus, le *Crédit foncier,* à la réquisition de M. et Mme. . . interviendra dans la quittance, à l'effet de représenter les fonds et de les verser directement entre les mains de M. . . ou de ses créanciers inscrits, lors du paiement qui sera fait par M. et par Mme. . . , et à leurs frais.

M. et Mme . . donnent, en tant que de besoin, pouvoir à la Compagnie d'effectuer le paiement hors de leur présence.

Le surplus dudit prix, ainsi que de tous les intérêts échus et à échoir jusqu'au remboursement, et tous frais qui seront dus, seront payés par

(4) Dans l'acte de réalisation, on mettra : « En conséquence, M. et Mme. . . ont consigné, etc. » *Ou bien :* « La Compagnie a retenu sur le surplus, etc. »

(5) Voir la note 11 de la formule 1 ou 1 *bis*.

(1) Indication et situation de l'immeuble.

M. et Mme. . . de leurs deniers personnels, afin que la Compagnie soit subrogée seule, et sans concurrence, dans le privilége de vendeur de M. . .

Ils s'obligent à justifier de ce paiement avant la réalisation du prêt.

M. et Mme. . . promettent aussi de faire remettre à la Compagnie les titres de la créance remboursée par subrogation, en outre, un extrait suffisant de la quittance, et le certificat du Conservateur, constatant la mention de la subrogation.

FORMULE 6.

DÉCLARATION DE L'ORIGINE DES DENIERS,

A INSÉRER DANS LES QUITTANCES.

M. et Mme. . . déclarent que la somme de. . . fr., par eux remboursée à M. . . par les mains de M. . ., provient du prêt que la Compagnie leur a fait, aux termes de deux actes reçus par Me. . . les. . .

Ils font la présente déclaration, afin de faire acquérir au *Crédit foncier de France*, pour sa créance en principal, intérêts, frais d'administration et accessoires, le rang du créancier remboursé, jusqu'à concurrence de ce que celui-ci aurait pu réclamer lui-même.

En conséquence, le *Crédit foncier de France* est et demeure subrogé, conformément à la loi, dans tous les droits, noms, raisons, actions, priviléges et hypothèques attachés à la créance remboursée, et notamment dans l'effet des inscriptions prises au bureau des hypothèques de. . . la première, le. . ., vol. . ., no. . .; la seconde, le. . .

Cette subrogation est consentie, en tant que de besoin, par M. . . ., créancier remboursé, mais sans aucune garantie de sa part, suite, recours, ni restitution de deniers.

Les titres ci-après de la créance remboursée par subrogation ont été remis au *Crédit foncier de France*, savoir : . . .

Fait et passé. . .

Observation. — Nous croyons devoir publier ici, à titre de *specimen*, les modèles d'obligations foncières et de coupons qui sont en cours d'émission, et quelques-unes des tables d'amortissement dressées par M. Gerdolle, pour les prêts à 4 fr. 25 c. et à 3 fr. 70 c. d'intérêt (annuités de 5 fr. 45 c. et de 5 fr. p. 100). Il est bien entenduq ue ces modèles et ces tables sont susceptibles de modification suivant les combinaisons nouvelles qui pourront être ultérieurement adoptées.

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.

Obligation foncière au Porteur,

DE

N° ________ **mille francs.** N° ________

Le montant des *Obligations foncières* ne peut dépasser celui des prêts réalisés. (Art. 14 du décret du 28 février 1852.)

La présente obligation fait partie des 200 mille obligations créés en exécution de la délibération de l'Assemblée générale du 9 décembre 1852.

Elle est remboursable à 1,200 *francs*, par voie de tirage au sort au plus tard en 50 années, à partir du 1er mai 1854.

Elle donne droit à un intérêt de 3 % l'an, soit 15 francs, par semestre, le 1er mai et le 1er novembre, et à 4 tirages de lots par an, conformément au tableau d'autre part.

Enregistré à Paris, le 185 , n°
Reçu onze centimes, décime compris.

Vu par
Le Commissaire du Gouvernement,

P us, le 185 .
Les Administrateurs,

Le Directeur,

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.

Obligation n°
Coupon de 15 francs, échéant le 1er mai 1854 (1).

(1) Chaque obligation porte 20 coupons d'intérêts.

LOTS TRIMESTRIELS

DE CHACUNE DES DEUX PREMIÈRES ANNÉES.

Tirage des 1er, 2e et 3e trimestres (22 mars, 22 juin et 22 sept.).

	fr.
Le 1er n° sortant gagnera	100,000
Le 2e —	50,000
Le 3e —	50,000
Le 4e —	20,000
Et les 5 numéros suivants, chacun 10,000 f. ci.	50,000
Pour chacun des trois premiers trimestres. .	270,000
Ensemble des trois trimestres.	810,000

Tirage du 4e trimestre. (22 décembre.)

	fr.
Le 1er n° sortant gagnera	100,000
Le 2e —	50,000
Le 3e —	50,000
Le 4e —	40,000
Le 5e —	30,000
Le 6e —	20,000
Les 7e, 8e, 9e, 10e, 11e, 12e nos gagneront chacun 10,000 fr., ci.. .	60,000
Et les 8 nos suivants chacun 5,000 fr., ci. .	40,000
Pour le 4e trimestre. .	390,000

TOTAL DES LOTS PAR ANNÉE. . . . . 1,200,000 FR.

LOTS TRIMESTRIELS

DE LA TROISIÈME ANNÉE ET DES ANNÉES SUIVANTES.

Tirage des 1er, 2e et 3e trimestres. (22 mars, 22 juin et 22 sept.)

	fr.
Le 1er n° sortant gagnera	100,000
Le 2e —	50,000
Le 3e —	20,000
Pour chacun des trois premiers trimestres. .	170,000
Ensemble des trois trimestres.	510,000

Tirage du 4e trimestre. (22 décembre.)

	fr.
Le 1er n° sortant gagnera	100,000
Le 2e —	50,000
Le 3e —	40,000
Le 4e —	30,000
Le 5e —	20,000
Le 6e —	10,000
Et les 8 numéros suivants chacun 5,000 fr. ci.	40,000
Pour le 4e trimestre. .	290,000

TOTAL DES LOTS PAR ANNÉE. . . . . 800,000 FR.

EXTRAIT DES STATUTS.

ART. 99. — Dans la huitaine de l'opération, les Numéros sortis sont affichés au siége de la Société et insérés dans deux des journaux désignés pour la publication des Actes de Société.

ART. 100. — Les Obligations désignées par le sort sont remboursées au pair, avec intérêts et avec prime, au siége de la Société, au jour indiqué par la publication.

A compter de ce jour les intérêts attachés aux Obligations remboursables cessent de plein droit.

Les coupons d'intérêt ne devront être détachés qu'à l'époque de leur échéance.

Les obligations dont le sort aurait indiqué le remboursement ne seront payées que sous la retenue des coupons d'intérêt non échus qui ne seraient pas représentés.

Le montant des coupons d'intérêt échus et des obligations sorties dont le paiement n'aura pas été réclamé dans le délai de cinq ans après leur échéance demeurera acquis à la Compagnie.

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.

100

Dixième d'Obligation foncière au Porteur.

N° 1re *Coupure.*

Coupure de

CENT FRANCS.

Le montant des *Obligations* foncières ne peut dépasser celui des prêts réalisés (Art. 14 du décret du 28 février 1852).

La présente *Coupure* est remboursable à raison de 120 *francs*, par voie de tirage au sort au plus tard en 50 années, à partir du 1er mai 1854.

Elle donne droit à un intérêt de 3 p. 100 l'an, soit 3 francs par coupure, payable le 1er novembre de chaque année, et participe tous les trois mois aux chances des lots mentionnés au tableau d'autre part.

Un tirage spécial des 10 numéros de coupures entre lesquelles l'obligation foncière est divisée aura lieu avant le tirage des *Obligations* et fera connaître la coupure à laquelle sera attribué le lot échu à l'obligation dont elle fait partie.

Enregistré à Paris, le 185 .
Reçu onze centimes, décime compris.

Vu par — Paris, le 185
Le Commissaire du Gouvernement, — *Les Administrateurs*, — *Le Directeur*,

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.

—

Coupure n°
Intérêt de 3 fr., échéant le
1er novembre 185 (1).

(1) Chaque coupure porte 20 coupons d'intérêt. — Au dos de la coupure, mêmes mentions qu'au dos de l'obligation (*Voy.* p. 436).

TABLES D'AMORTISSEMENT

DU CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.

TABLE I.

REMBOURSEMENT D'UN CAPITAL DE 100 FRANCS

pour des prêts de 20 à 50 ans de durée,

INTÉRÊTS A 4 1/4 P. 100, L'AN.

DURÉE du prêt.	AMORTISSEMENT annuel.	TOTAL de l'annuité.	VERSEMENTS SEMESTRIELS.	
			Nombre.	Montant.
	fr. c. m.	fr. c. m.		fr. c. m.
20 ans.	3.22,2374	8.07,2374	40	4.03,6187
21	2.99,6114	7.84,6114	42	3.92,3057
22	2.79,1676	7.64,1676	44	3.82,0838
23	2.60,6206	7.45,6206	46	3.72,8103
24	2.43,7322	7.28,7322	48	3.64,3661
25	2.28,3028	7.13,3028	50	3.56,6514
26	2.14,1628	6.99,1628	52	3 49,5814
27	2.0 ,1682	6.86,1682	54	3.43,0841
28	1.89,1956	6.74,1956	56	3.37,0978
29	1.78,1382	6.63,1382	58	3.31,5691
30	1.67,9036	6.52,9036	60	3.26,4518
31	1.58,4416	6.43,4416	62	3.21,7058
32	1.49,5946	6.34,5946	64	3.17,2958
33	1.41,3816	6.26,3816	66	3.13,1908
34	1.33,7270	6.18,7270	68	3.09,3635
35	1.26,5796	6.11,5796	70	3.05,7898
36	1.19,8960	6.04,8960	72	3.02,4480
37	1.13,6382	5.98,6382	74	2.99,3191
38	1.07,7716	5.92,7716	76	2.96.3858
39	1.02,2652	5.87,2652	78	2.93,6326
40	0.97,0946	5.82,0946	80	2.91,0458
41	0.92,2254	5.77,2254	82	2.88,6127
42	0.87,6440	5.72,6440	84	2.86,3220
43	0.83,3270	5.68,3270	86	2 84,1635
44	0.79,2554	5.64,2554	88	2.82,1277
45	0.75,4124	5.60,4124	90	2.80,2062
46	0.71,7820	5.56,7820	92	2.78,3910
47	0.68,3504	5.53,3504	94	2.76,6752
48	0.65,1044	5.50,1044	96	2.75,0522
49	0.62,0320	5.47,0320	98	2.73,5160
50	0.59,1220	5.44,1220	100	2.72,0610

INTÉRÊTS A 3 70 P. 100.

DURÉE du prêt.	AMORTISSEMENT annuel.	TOTAL de l'annuité.	VERSEMENTS SEMESTRIELS.	
			Nombre.	Montant.
	fr. c. m.	fr. c. m.		fr. c. m.
50 ans.	0.70,4332	5,00,0000	100	2,50,0000

L'annuité comprend l'intérêt, l'amortissement du capital emprunté, et les frais d'administration.

Ainsi l'annuité de 5.44.1220 indiquée au tableau pour un prêt de 100 francs, remboursable en 50 ans à 4 1/4 p. 100 d'intérêts, se compose :

Intérêts	4.25,0000		
Frais d'administration	0.60,0000	ci	4.85,0000
Amortissement			0.59,1220
Total égal			5.44,1220

En d'autres termes,

L'emprunteur paie annuellement pour intérêts et frais d'administration 4.85; et pour rembourser les 100 francs empruntés, il ajoute à son versement annuel un supplément de 0.59,1220 destiné à l'amortissement de cette somme au bout de 50 ans, savoir :

Les 50 versements de 0.59,1220 chacun montent à	29.56,10
Et la Société ajoute de son côté, pour intérêts composés à 4 /14 p. 100, dont elle fait profiter l'emprunteur, ci	70.43,90
Total égal	100.00,00

En effet, 50 versements de 0.59,1220, payables par moitié, chaque semestre, se capitalisant à raison de 4 1/4 p. 100 d'intérêts, produisent 100 francs.

De même l'annuité de 5.00,00, pour un prêt de 50 ans à 3.70 p. 100 d'intérêts, indiquée au tableau, se compose des éléments suivants :

Intérêts	3.70,0000		
Frais d'administration	0,59,5668	ci	4.29,5668
Amortissement			0.70,4332
Total égal			5.00,0000

Or, le taux d'intérêts étant réciproque, et la Société ne tenant ici compte à l'emprunteur que de 3.70, au lieu de 4 1/4 p. 100 sur l'amortissement, la somme à verser annuellement par celui-ci, pour le remboursement des 100 francs empruntés, est par conséquent plus élevé, c'est-à-dire de 0.70,4332 au lieu de 0.59,1220, savoir :

Les 50 versements de 0.70,4332 chacun, montent à	35.21,66
Et les intérêts bonifiés à 3.70 p. 100 par la Société, produisent	64.78,34
Total égal	100.00,00

Pour trouver l'annuité d'un prêt quelconque, il faut multiplier ce prêt par l'annuité afférente à 100 fr., indiquée au tableau, selon sa durée, et diviser le produit par 100.

Exemple.

Quel est le remboursement annuel d'un prêt de 25,000 fr., pour 40 ans, intérêts à 4 1/4 ?

L'annuité du tableau pour 100 fr. est de 5.82,0916

$$\text{Partant : } \frac{25{,}000. \text{ » } \times 5.82{,}0916}{100} = 1{,}455.23.$$

TABLE II.

ANTICIPATION TOTALE SUR UN PRÊT DE 100 FRANCS.

INTÉRÊTS A 4 1/4 P. 100 POUR 50 ANS DE DURÉE.

ANNÉES écoulées.	ANNÉES restant à courir.	PRODUIT DE L'AMORTISSEMENT. A RAISON de 0,59,1220 annuel.	INTÉRÊTS affé-rents à 4 f. 25	TOTAL remboursé par l'emprunteur.	RESTANT DU après chaque verse-ment annuel.	INDEMNITÉ 3 % allouée à la société sur la somme anticipée.	TOTAL à payer pour antici-pation.
		f. c. m.	f. c. m.	f. c. m.	f. c m.	f. c. m.	f. c. m.
1	49	0.59,1220	0.00,6282	0.59,7502	99.40,2498	2.98,2075	102.38,4573
2	48	1.18,2440	0.03,8227	1.22,0667	98 77,9333	2.96,3380	101.74,2713
3	47	1.77,3660	0.09,6938	1.87,0598	98.12.9402	2.94,3882	101.07,3284
4	46	2.36,4880	0.18,3565	2.54,8445	97.45,1555	2.92,3547	100.37,5102
5	45	2 95,6100	0.29,9306	3.25,5406	96.74,4594	2.90,2338	99.64,6932
6	44	3.54,7320	0.44,5412	3.99,2732	96.00,7268	2.88,0219	98.88,7487
7	43	4.13,8540	0.62,3488	4.76,1728	95.23,8272	2.85,7148	98.09,5420
8	42	4.72,9760	0.83,3994	5.56,3754	94.43,6246	2.83,3087	97.26,9333
9	41	5.32,0980	1.07,9248	6.40,0228	93.59,9722	2.80,7992	96.40,7714
10	40	5.91,2200	1.36,0429	7.27,2629	92.72,7371	2.78,1821	95.50,9192
11	39	6.50,3420	1.67,9081	8.18,2501	91.81,7499	2.75,4525	94.57,2024
12	38	7.09,4640	2.03,6814	9.13,1454	90.86,8546	2.72,6056	93.59,4602
13	37	7.68,5860	2.43,5306	10.12,1166	89.87,8834	2.69,6365	92.57,5199
14	36	8.27,7080	2.87,6308	11.15,3388	88.84,6612	2.66,5398	91.51,2010
15	35	8.86,8300	3.36,1646	12.22,9946	87.77,0054	2.63,3102	90.40,3156
16	34	9.45,9520	3.89,3223	13.35,2743	86.64,7257	2.59,9418	89.24,6675
17	33	10.05,0740	4.47,3026	14.52,3766	85.47,6234	2.56,4287	88.04,0521
18	32	10.64,1960	5.10,3126	15.74,5086	84.25,4914	2.52,7647	86.78,2561
19	31	11.23,3480	5.78,5684	17.01,8864	82.98,1136	2.48,9434	85.47,0570
20	30	11.82,4400	6.52,2952	18.34,7352	81.65,2648	2.44,9579	84.10,2227

21	29	12.41,5620	7.31,7281	19.73,2901	80.26,7099	2.40,8013	82.67,5112
22	28	13.00,6840	8.17,1121	21.17,7964	78.82,2039	2.36,4661	81.18,6700
23	27	13.59,8060	9.08,7030	22.68,5090	77.31,4910	2.31,9447	79.63,4357
24	26	14.18,9280	10.06,7672	24.25,6952	75.74,3048	2.27,2291	78.01,5339
25	25	14.78,0500	11.11,5827	25.89,6327	74.10,3673	2.22,3110	76.32,6783
26	24	15.37,1720	12.23,4397	27.60,6117	72.39,3883	2.17,1816	74.56,5699
27	23	15.96,2940	13.42,6405	29.38,9345	70.61,0655	2.11,8320	72.72,8975
28	22	16.55,4160	14.69,5005	31.24,9465	68.75,0835	2.06,2525	70.81,3360
29	21	17.14,5380	16.04,3487	33.18,8867	66.81,1133	2.00,4334	68.81,5467
30	20	17.73,6600	17.47,5282	35.21,1882	64.78,8118	1.94,3644	66.73,1762
31	19	18.32,7820	18.99,3969	37.32,1789	62.67,8211	1.88,0346	64.55,8557
32	18	18.91,9040	20.60,3280	39.52,2320	60.47,7680	1.81,4330	62.29,2040
33	17	19.51,0260	22.30,7108	41.81,7368	58.18,2632	1.74,5479	59.92,8111
34	16	20.10,1480	24.10,9511	44.21,0991	55.78,9009	1.67,3670	57.46,2679
35	15	20.69,2700	26.01,4723	46.70,7423	53.29,2577	1.59,8777	54.89,1354
36	14	21.28,3920	28.02,7162	49.31,4082	50.68,8918	1.52,0668	52.20,9586
37	13	21.87,5140	30.15,1431	52.02,6571	47.97,3429	1.43,9203	49.41,2632
38	12	22.46,6360	32.39,2336	54.85,8696	45.14,1304	1.35,4239	46.49,5543
39	11	23.05,7580	34.75,4884	57.81,2464	42.18,7536	1.26,5626	43.45,3162
40	10	23.64,8800	37.24,4301	60.89,3101	39.10,6899	1.17,3207	40.28,0106
41	9	24.24,0020	39.86,6036	64.10,6056	35.89,3944	1.07,6818	36.97,0762
42	8	24.83,1240	42.62,5773	67.45,7013	32.54,2987	0.97,6289	33.51,9276
43	7	25.42,2460	45.52,9439	70.95,1899	29.04,8101	0.87,1443	29.91,9544
44	6	26.01,3680	48.58,3216	74.59,6896	25.40,3104	0.76,2093	26.16,5197
45	5	26.60,4900	51.79,3551	78.39,8451	21.60,1549	0.64,8046	22.24,9595
46	4	27.19,6120	55.16,7169	82.36,3289	17.63,6711	0.52,9401	18.16,5812
47	3	27.78,7340	58.71,1083	86.49,8423	13.50,1577	0.40,5047	13.90,6624
48	2	28.37,8560	62.43,2607	90.81,1167	9.18,8833	0.27,5665	9.46,4498
49	1	28.96,9780	66.33,9370	95.30,9150	4.69,0850	0.14,0725	4.83,1575
50	0	29.56,1000	70.43,9000	100.00,0000	»	»	»

Les prêts du *Crédit Foncier de France* sont à longs termes, de manière à n'exiger de l'emprunteur, en sus des intérêts et frais d'administration annuels revenant à la Société, qu'un faible appoint destiné à former insensiblement, au moyen des intérêts cumulés, le capital à rembourser (Voir TABLE I).

Mais l'emprunteur a toujours la faculté de se libérer par anticipation.

Pour les prêts à 4.25 d'intérêts, il doit seulement ajouter au capital restant dû une indemnité de 3 p. 100 au profit de la Société, pour la dédommager en partie des frais d'administration qu'elle abandonne.

Exemple.

Un prêt de 100 fr. est consenti pour 50 ans; après les 16 premières années de paiement, l'emprunteur veut se libérer entièrement par anticipation.

D'après la table son compte s'établit ainsi :

Les 16 versements effectués de 0.59,1220 pour amortissement, s'élèvent à.	9.45,9520	
Intérêts afférents à 4 1/4 p. 100, bonifiés par la Société.	3.89,3223	
Total remboursé.	13.35,2743 ci	13.35,2743
Le montant du prêt étant de.		100.00,0000
Il reste dû sur le capital emprunté.		86.64,7257
Indemnité de 3 p. 100 revenant à la Société.		2.59,9418
Ce qui fait un total à payer pour solde, de. . .		89.24,6675

Cette faculté de remboursement par anticipation, qui permet au débiteur de résilier son contrat à toute époque suivant ses convenances, tandis que la Société reste engagée jusqu'au terme primitivement fixé, est un des grands avantages du *Crédit foncier* en faveur des emprunteurs.

Pour trouver la somme à payer, après chaque versement, pour libération totale d'un prêt quelconque, de 50 ans de durée à 4 1/4 p. 100 d'intérêts, il faut multiplier ce prêt par l'anticipation afférente à 100 fr. indiquée au tableau, et diviser le produit par 100.

Exemple.

Quelle est la somme à payer pour anticipation totale d'un prêt de 25,000 fr., après les 16 premières années ?

L'anticipation pour 100 fr., indiquée au tableau, est de. 89.24,6675

Partant : $\frac{25{,}000.\ » \times 89.24{,}6675}{100} = 22{,}311.65.$

TABLE III.

ANTICIPATION TOTALE SUR UN PRÊT DE 100 FRANCS.

INTÉRÊTS A 3 FR. 70 C. POUR 50 ANS DE DURÉE.

TABLE III.

ANTICIPATION TOTALE SUR UN PRÊT DE 100 FRANCS.

INTÉRÊTS A 3 70 POUR 50 ANS DE DURÉE.

ANNÉES écou-lées.	ANNÉES res-tant à courir.	AMORTISSEMENT.		INDEMNITÉ 2 % allouée à la société sur la somme anticipée.	PRIME.			TOTAL à payer pour anticipation.	DIFFÉRENCES de paiement avec les anticipations à 4 fr. 25.	
		CAPITAL remboursé à 0,70,4332.	CAPITAL restant dû après chaque versement.		1/5 DU CAPITAL restant dû	BONIFICATION de 1 1/2 p. % par an.	MONTANT net.		en plus.	en moins.
		f. c. m.	f. c. m.	f. c. m.	f. c. m.	f. c.	f. c. m.	f. c. m.	f. c.	f. c.
1	49	0.71,0847	99.28,9153	1.98,5783	19.85,7831	0	19.85,7831	121.13,2767	18.30	»
2	48	1.44,8239	98.55,1761	1.97,1035	19.71,0352	1 1/2	19.41,4697	119.93,7493	17.29	»
3	47	2.21,3166	97.78,6834	1.95,5736	19.55,7367	3	18.97,0646	118.71,3216	16.27	»
4	46	3.00,6658	96 99,3342	1.93,9867	19.39,8668	4 1/2	18.52,5728	117.45,8937	15.22	»
5	45	3.82,9780	96.17,0220	1.92,3404	19.23,4044	6	18.08.0000	116.17,3624	14.47	»
6	44	4.68,3640	95 31,6360	1.90,6327	19.06,3272	7 1/2	17.63,3527	114 85 6214	13.09	»
7	43	5.56,9384	94.43,0616	1.88,8612	18.88,6123	9	17.18,6372	113.50,5600	12.00	»
8	42	6.48,8205	93.51,1795	1.87,0236	18.70,2359	10 1/2	16.73 8614	112.12,0642	10.90	»
9	41	7.44,1336	92.55,8664	1 85,1173	18.51,1733	12	16.29,0325	110.70.0162	9.77	»
10	40	8.43,0060	91.56,9940	1.83,1399	18.31,3988	13 1/2	15.84,1600	109.24,2939	8.63	»
11	39	9.45,5704	90.54,4296	1.81,0886	18.10,8859	15	15.39,2530	107.74,7712	7.48	»
12	38	10.51,9649	89.48,0351	1.78.9607	17.89,6070	16 1/2	14.94,3220	106.21.3178	6.30	»
13	37	11.62 3323	88 37,6677	1 76,7533	17.67.5335	18	14.49,3775	104.63,7985	5.14	»
14	36	12.76,8211	87.23,1789	1.74,4636	17.44,6358	19 1/2	14.04,4318	103 02,0743	3.90	»
15	35	13.95,5852	86.04,4148	1.72,0883	17.20,8829	21	13 59,4975	101.36,0000	2.68	»
16	34	15.18,7842	84.81,2158	1.69,6243	16.96,2431	22 1/2	13.14,5884	99.65,4285	1.43	»
17	33	16 46,5837	83.53,4163	1.67,0683	16.70,6832	24	12.69,7193	97.90,2039	1.69	»
18	32	17.79,1555	82.20,8445	1.64,4169	16.44,1689	25 1/2	12.24,9058	96.10,1672	»	1.11
19	31	19 16,6779	80.83,3221	1.61,6664	16.16,6644	27	11.80,1650	94.25,1535	»	2.41
20	30	20.59,3357	79.40,6643	1.58,4133	15.88,1328	28 1/2	11.35,5150	92.34,9926	»	3.72

21	29	22.07,3206	77.92,6794	1.55,8536	15.58,5359	30	10.90,9751	90.39,5081	»	5 06
22	28	23.60,8316	76.39,1684	1.52,7834	15.27,8337	31 1/2	10.46,5661	88.38,5179	»	6.41
23	27	25.20,0751	74.79,9249	1.49,5985	14 95,9850	33	10.02,3099	86.31,8333	»	7.78
24	26	26.85,2651	73.14,7349	1.46,2947	14.62,9470	34 1/2	9.58,2303	84.19,2599	»	9.17
25	25	28.56,6237	71.43,3763	1.42,8675	14.28,6752	36	9.14,3522	82.00,5960	»	10.58
26	24	30.34,3811	69.65,6189	1.39,3124	13.93,1238	37 1/2	8.70,7024	79.75,6337	»	12.00
27	23	32.18,7764	67.81,2236	1.35,6245	13.56,2447	39	8.27,3093	77.44,4574	»	13.44
28	22	34.10,0574	65.89,9426	1.31,7988	13.17,9885	40 1/2	7.84,2032	75.05,9446	»	14.90
29	21	36.08,4814	63.91,5186	1.27,8304	12.78,3037	42	7.41,4462	72.60,7652	»	16,38
30	20	38.14,3149	61.85,6851	1.23,7137	12.37,1370	43 1/2	6.98,9824	70.08,3812	»	17.87
31	19	40.27,8347	59.72,1653	1.19,4433	11.94,4330	45	6.56,9382	67.48,5468	»	19.39
32	18	42.49,3278	57.50,6722	1.15,0134	11.50,1344	46 1/2	6.15,3249	64.81,0075	»	20.91
33	17	44.79,0920	55.20,9080	1 10,4182	11.04,1816	48	5.74,1744	62.05.5006	»	22.46
34	16	47.17.4364	52.82,5639	1.05,6513	10.56,5128	49 1/2	5.33,5390	59.21,7542	»	24.02
35	15	49.64,6805	50 35.3195	1.00,7064	10.07,0639	51	4.93,4613	56.29,4872	»	25.59
36	14	52.21,1576	47.78,8424	0.95,5768	9.55,7685	52 1/2	4.53,9900	53.28,4092	»	27.18
37	13	54.87,2121	45.12,7879	0.90,2557	9.02,5576	54	4.15,1765	50.18,2201	»	28.79
38	12	57.63,2016	42.36,7984	0.84,7360	8.47,3597	55 1/2	3.77,0751	46.98,6095	»	30.40
39	11	60 49,4972	39.50,5028	0.79,0100	7.90,1005	57	3.39,7432	43.69,2560	»	32.03
40	10	63.46,4838	36.53,5162	0.73,0703	7.30,7032	58 1/2	3.03,2418	40.29,8283	»	33.67
41	9	66.54,5605	33.45,4395	0.66,9088	6.69,0879	60	2.67,6352	36.79,9835	»	35.32
42	8	69.74,1415	30.25,8585	0.60,5172	6.05,1717	61 1/2	2.32,9911	33.19,3668	»	36.98
43	7	73.05,6563	26.94,3437	0.53.8869	5.38,8687	63	1.99,3814	29.47,6120	»	38.66
44	6	76.49,5506	23.50,4404	0.47,0088	4.70,0881	64 1/2	1.66,8812	25.64,3304	»	40.33
45	5	80.06,2868	19.93,7132	0.39,8742	3.98,7426	66	1.35,5725	21.69,1599	»	42.02
46	4	83.76,3443	16.23,6557	0.32,4731	3.24,7314	67 1/2	1.05,5376	17.61,6664	»	43.71
47	3	87.60,2206	12.39,7794	0.24,7956	2.47,9559	69	0.76,8663	13 41,4413	»	45,40
48	2	91.58,4317	8.41,5683	0.16,8314	1.68,3136	70 1/2	0.49,6525	9.08,0522	»	47.09
49	1	95.71,5129	4 28,4871	0.08,5697	0.85,6974	72	0.23,9953	4.61,0521	»	48.78
50	0	100.00,0000	» »	»	»	»	»	»	»	»
			175.43,2858	3.50,8658	35.08,6570		12.58,5134	194.52,6647	»	»

Pour les anticipations à 3 fr. 70 c. p. 100 d'intérêts, sur les 200 millions de prêts réglés par décret du 10 décembre 1852, l'indemnité au profit de la Société est réduite de 3 à 2 p. 100.

L'emprunteur rembourse le capital à son choix, soit en obligations foncières au pair à raison de 1,000 fr., soit en numéraire ; mais, dans ce dernier cas, il est tenu à verser un supplément, pour couvrir la prime de 1/5e du capital que la Société s'est engagée à payer aux porteurs d'obligations, dans la prévision du remboursement régulier par l'emprunteur pendant toute la durée du prêt.

C'est ce qui résulte des chiffres suivants :

L'annuité de 5 p. 100 à recevoir des emprunteurs se compose, d'après la TABLE I, pour 50 ans, savoir :

Amortissement du capital de 100 fr.	0.70,4332	
Intérêts.	3.70,0000	
	4.40,4332 ci	4.40,4332
Surplus pour frais d'administration.	0.59,5668	
Total égal à recevoir.	5.00,0000	

Par suite, la Société a, de son côté, contracté un emprunt au moyen d'obligations remboursables en 50 ans par voie de tirages annuels, comme suit :

Amortissement du capital de 100 fr, ...	1.01,4856	
Amortissement de la prime, 20 fr.	0.20,2971	
	1.21,7827	
Intérêts à 2 fr. 50 c. sur 120 fr.	3.00,0000	
Total à payer.	4.21,7827 ci	4.21,7827
Différence en faveur de la Société applicable aux lots.		0.18,6505

En d'autres termes,

La Société débourse en *capital* plus qu'elle ne reçoit, savoir :

Paiements aux porteurs d'obligations, comme ci-dessus.	1.21,7827	
Remboursements des emprunteurs.	0.70,4332	
Différence.	0.51,3495 ci	0.51,3495

Et elle reçoit en plus sur les intérêts, savoir :

Versements des emprunteurs.	3.70,0000	
Paiements aux porteurs d'obligations.	3.00,0000	
Différence.	0.70,0000 ci	0.70,0000
Total égal.		0.18,6505

En conséquence, aussi longtemps que l'emprunteur paie l'annuité de son emprunt, la Société se trouve entièrement couverte; mais du moment où celui-ci se libère par anticipation, la Société n'ayant plus d'intérêts à toucher pour compenser la différence sur le capital, il est de toute justice que l'emprunteur (lorsqu'il ne rembourse pas en obligations), prenne à sa charge la conséquence de la rupture volontaire de son contrat, en ajoutant, à la somme qu'il redoit, 1/5e pour la prime revenant aux porteurs d'obligations.

Cependant le remboursement annuel des obligations ayant lieu à raison de 1.01,4856 d'amortissement, et celui des prêts seulement à 0.70,4332; il s'ensuit que le montant des sommes restant dues après les versements respectifs est moindre sur les *obligations* que sur les prêts : lors donc que la Société prend pour la prime un cinquième sur le capital restant dû par l'emprunteur, elle doit lui tenir compte de la diminution effectuée à son profit sur sa dette vis-à-vis des porteurs d'obligations.

C'est afin de couvrir cet écart entre les deux amortissements à 2.50 et 3.70 p. 100 d'intérêts, qu'une bonification de 1 1/2 p. 100, par versement effectué, est faite à l'emprunteur sur la prime afférente au capital qu'il reste devoir ;

Exemple.

Un prêt de 100 fr. est contracté pour 50 ans, à 3.70 p. 100 d'intérêts; après les 16 premières années, il reste dû sur le capital emprunté 84.81,2158, que l'emprunteur veut anticiper.

Pour se libérer entièrement, il paiera, d'après la table :

Capital restant dû		84.81,2158
Indemnité 2 p. 100 sur 84.81,2158		1.69,6243
Prime 1/5 dito.	16.96,2431	
A défalquer, bonification de 22 1/2 p. 100 pour écart d'amortissement	3.81,6547	13.14,5884
Total à payer pour anticipation à 3.70 p. 100 d'intérêts		99.65,4285
D'après la TABLE II, l'anticipation à 4 1/4 p. 100 pour ce même prêt, ne se monte qu'à		89.24,6675
Différence à l'avantage du dernier.		10.40,7610

Mais il convient aussi de porter en ligne de compte la différence entre les paiements effectués à raison de 5.44,1220 et 5. » seulement, savoir :

16 versements de 0,44,1220 en moins sur l'annuité, produisent	7.05,9520	
Intérêts afférents	1.91,6720	8.97,6240
Reste à la charge de l'anticipation à 3.70.		1.43,1370

Il résulte du tableau, que, pendant les 17 premières années, les anticipations sur les prêts, à 3.70 p. 100 d'intérêts sont plus onéreuses que celles afférentes aux prêts à

4.25; mais qu'à partir de cette époque, le contraire a lieu, malgré le complément à payer pour prime.

C'est donc à l'emprunteur à faire son choix en raison des époques d'anticipation qu'il peut prévoir, et encore lui reste-t-il la chance de se procurer des obligations bien au-dessous de 1,200. », auquel cas la charge qui lui est imposée pour les prêts à 3.70 diminue proportionnellement.

Pour trouver la somme à payer, après chaque versement, pour libération entière d'un prêt quelconque de 50 ans de durée, intérêts à 3.70 p. 100, il faut multiplier le prêt par l'anticipation afférente à 100 fr., indiquée au tableau, et diviser le produit par 100.

Exemple.

Quelle est la somme à payer pour anticipation totale d'un prêt de 25,000. », après les 16 premières années.

L'anticipation pour 100 fr. indiquée au tableau, s'élève à. . 99.65,4285

$$\text{Partant : } \frac{25{,}000.\ \text{»} \times 99.65{,}4285}{100} = 24{,}913.57.$$

TABLE IV.

ANTICIPATIONS PARTIELLES DE 100 FRANCS,

avec réduction proportionnelle de l'annuité, sur des prêts de 20 à 50 ans de durée.

ANNÉES restant à courir.	PRÊTS A 4 25 D'INTÉRÊTS. SOMME A VERSER pour capital et indemnité 3 P. 100.	PRÊTS A 4 25 D'INTÉRÊTS. SOMME A RETRANCHER de l'annuité primitive.	PRÊTS A 3 70 D'INTÉRÊTS. SOMME A VERSER pour capital, indemnité 2 p. 100 et prime.	PRÊTS A 3 70 D'INTÉRÊTS. SOMME A RETRANCHER de l'annuité primitive.
49		5.47,0320	122.00	5.03,5864
48		5.50,1044	121.70	5.06,9054
47		5.53,3504	121.40	5.10,4012
46		5.56,7820	121.10	5.14,0860
45		5.60,4124	120.80	5.17,9724
44	103,00,	5.64,2554	120.50	5.22,0750
43		5.68,3270	120.20	5.26,4092
42		5.72,6440	119.90	5.30,9920
41		5.77,2254	119.60	5.35,8422
40		5.82,0916	119.30	5.40,9800
39		5.87,2652	119.00	5.46,4282
38		5.92,7716	118.70	5.52,2120
37		5.98,6382	118.40	5.58,3590
36		6.04,8960	118.10	5.64,8996
35		6.11,5796	117.80	5.71,8686
34	103,00,	6.18,7270	117.50	5.79,3040
33		6.26,3816	117.20	5.87,2490
32		6.34,5916	116.90	5.95,7514
31		6.43,4116	116.60	6.04.8662
30		6.52,9036	116.30	6.14,6550
29		6.63,1382	116.00	6.25,1880
28		6.74,1956	115.70	6.36 5456
27		6.86,1682	115.40	6.48,8198
26		6.99,1628	115.10	6.62,1472
25		7.13,3028	114.80	6.76,5612
24	103,00,	7.28,7322	114.50	6.92,2952
23		7.45,6206	114.20	7.09,4886
22		7.64,1676	113.90	7.28,3408
21		7.84.6114	113 60	7.49,0892
20		8.07,2374	113.30	7.72,0192
19		8.32,3912	113.00	7.97,4756
18		8.60,4930	112.70	8.25,8800
17		8.92,0708	112.40	8 57,7536
16		9.27,7706	112.10	8.93,7474
15		9.68,4200	111.80	9.34,6858
14	103,00,	10.15.0812	111.50	9.81,6294
13		10.69,1422	111 20	10.35,9644
12		11.32,4544	110.90	10.99,5396
11		12 07,5420	110.60	11.74,8754
10		12.97,9386	110.30	12.65 5008
9		14.08.7484	110.00	13.76,5128
8		15.47,6280	109.70	15 15,5576
7		17.26,6080	109.40	16.94,6496
6		19.65,7402	109.10	19.33,8134
5		23.01,1174	108.80	22.69.0928
4	103,00,	28.04,9246	108.50	27.72,5750
3		36.45,5934	108 20	36.12,4634
2		53.28,4184	107.90	52.93,3710
1		103.79,8672	107.60	103.38,3478
0		»	»	»

L'anticipation partielle a pour conséquence une réduction proportionnelle dans le chiffre de l'annuité.

A cet effet, on retranche de l'annuité primitive le montant annuel afférent à la somme versée pour anticipation, eu égard au nombre d'années restant encore à courir sur le prêt.

Exemple à 4 fr. 25 c.

Un prêt de 10,000 fr. est contracté pour 50 ans, moyennant 50 annuités de 544 fr. 12 c. chacune.

Après les 10 premières années, l'emprunteur redoit, suivant le tableau, 9,272 fr. 73 c., et veut anticiper 100 fr. sur cette somme, afin de réduire d'autant son annuité de 544 fr. 12 c. pour les 40 années restant à courir.

Il ajoutera, aux 100 fr. remboursés sur le capital, 3 fr. pour l'indemnité au profit de la Société, et sa dette se trouvera réduite à 9,172 fr. 73 c.

Débiteur d'un capital moindre, le chiffre de son remboursement annuel doit diminuer en proportion.

Or, les 100 fr. versés par anticipation correspondant aux 40 années encore à courir, l'annuité afférente est celle d'un prêt pour 40 ans, soit 5 fr. 82 c. indiqués au tableau, qu'il faut retrancher de l'annuité primitive, savoir :

Le remboursement annuel de 10,000 fr. pour 50 ans est à 4 1/4 p. 100.	544.12
Annuité afférente à 100 fr. pour 40 ans, à défalquer.	5.82
Reste pour le montant de l'annuité réduite.	538.30

Exemple à 3 fr. 70 c.

Ce même prêt à 3 fr. 70 c. p. 100 d'intérêts donne lieu à une annuité de 500 fr., et après les 16 premières années il reste dû sur le capital 9,156 fr. 99 c.

Pour anticiper 100 fr. l'emprunteur paiera, suivant le tableau, en capital, indemnité 2 p. 100, et prime 119 fr. 30 c.

Et l'annuité de 500 fr. sera réduite, savoir :

Le remboursement annuel de 10,000 fr. pour 50 ans est à 3 fr. 70 c.	500. »
Annuité afférente à 100 fr. pour 40 ans, à défalquer.	5.40
Reste pour le montant de l'annuité réduite.	494.60

Le tableau résume pour tous prêts de 20 à 50 ans de durée, à 4 1/4 ou 3 fr. 70 c. p. 100 d'intérêts, après chaque versement annuel, et à raison d'une anticipation de 100 fr.:

1° La somme à verser en capital, indemnité et prime ;

2° Celle à retrancher de l'annuité primitive, pour la réduire proportionnellement ;

Pour trouver ces résultats relatifs à une anticipation partielle quelconque, il faut multiplier la somme anticipée sur le capital par celles afférentes à 100 fr. indiquées au tableau, et diviser le produit par 100.

Exemple :

Quelle est la somme à payer sur une anticipation partielle de 2,500 fr., après les 16 premières années ; et de combien se réduit l'annuité primitive du prêt, contracté pour 50 ans à 3 fr. 70 c. p. 100 d'intérêts pour les 34 ans restant à courir ?

Suivant le tableau, la somme à verser pour une anticipation de 100 fr. est de 117 fr. 50 c ; et celle à retrancher de l'annuité primitive, à raison de 34 années restant à courir, 5.79,3040.

Partant : $\frac{2,500 \times 117.50}{100}$ fr. = 2937.50 à payer.

$\frac{2,500 \times 5.79,3040}{100}$ fr. = 144.82 à retrancher de l'annuité primitive.

Nota. — Un traité, en ce moment soumis à l'examen du Gouvernement, a été conclu entre les sociétés de Marseille et de Nevers et le *Crédit foncier de France*. En vertu de cette convention, le *Crédit foncier de France* avancerait aux sociétés de Nevers et de Marseille des sommes déterminées pour réaliser leurs prêts et se chargerait exclusivement de l'émission des obligations foncières. Ainsi, les demandes d'emprunt seraient instruites et admises par les conseils d'administration des deux sociétés locales, et un titre unique, garanti par les contrats hypothécaires, serait mis en circulation dans toute la France.

En outre, plusieurs modifications à la convention du 18 octobre 1852 sont à l'étude. Il s'agit principalement d'autoriser le *Crédit foncier de France* à prêter désormais à un taux supérieur à celui fixé par la convention du 18 octobre 1852, à la charge d'exonérer les emprunteurs de la prime qui grève les remboursements anticipés. L'émission des obligations à 3 p. 100 avec lots et primes s'arrêterait au point où elle est arrivée, et il serait émis une nouvelle série d'obligations à un taux d'intérêt plus élevé, mais sans prime attachée au remboursement.

Ces modifications ne sont pas les dernières sans doute que nécessitera l'organisation complète du Crédit foncier dans notre pays. Elles ne changent rien, du reste, aux bases fondamentales et au mécanisme de l'institution fondée par le Décret du 28 février 1852.

TROISIÈME PARTIE.

TROISIÈME PARTIE.

INSTITUTIONS DE CRÉDIT FONCIER DANS LES DIVERS ÉTATS EUROPÉENS.

Les institutions de crédit foncier se sont fondées en France avec une grande rapidité; mais nul n'oserait affirmer qu'elles ont trouvé leur formule définitive. Il appartient à la science d'ouvrir un large champ aux idées, aux combinaisons nouvelles. Dans ce but, nous avons jugé utile de compléter le présent *Traité* en mettant sous les yeux du Lecteur un résumé de l'organisation du crédit foncier en Europe. Le rapport de M. Royer et les *Nouveaux documents* que nous avons publiés sur ce sujet sont volumineux : il n'en reste d'ailleurs qu'un très-petit nombre d'exemplaires. Un simple extrait, composé de faits substantiels, aura l'avantage de donner des notions générales sur les institutions étrangères aux personnes qui n'auraient pas la possibilité de recourir aux ouvrages que nous venons de citer. Nous ferons précéder ce travail du rapport adressé par M. Dumas, ministre de l'agriculture et du commerce, à M. le Président de la République, sur les *Nouveaux Documents*, et du rapport par nous présenté à ce ministre, lorsque nous lui remîmes le manuscrit de cet ouvrage, im-

primé et publié par ordre du Gouvernement (1). Ce dernier rapport contient un résumé historique et une appréciation des institutions de crédit foncier en Europe.

RAPPORT

A M. LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE,

PAR M. LE MINISTRE DE L'AGRICULTURE ET DU COMMERCE.

Monsieur le Président,

Vous avez vu fonctionner en Allemagne les institutions du crédit foncier; vous en avez étudié le mécanisme, vous en avez constaté les bienfaits, et, fort d'une conviction arrêtée, vous avez mis toute votre sollicitude à les naturaliser en France. Témoin de vos efforts persévérants et souvent infructueux pour dissiper dans tous les esprits les doutes qui les troublent, j'ai cru qu'un tableau exact des faits qui se produisent dans la plupart des Etats du nord de l'Europe vous aiderait dans l'accomplissement de la tâche que vous avez entreprise.

En conséquence, j'ai institué depuis six mois une enquête dans tous les pays qui possèdent des institutions de crédit foncier ou de crédit agricole. Grâce à l'empressement de nos agents diplomatiques et consulaires, et au dévouement de quelques hommes spéciaux, elle m'a fourni des documents authentiques, complets et concluants sur les conditions légales, sur la situation financière actuelle et sur les avantages agricoles de ces associations.

(1) Nous devons à la bienveillante estime de M. Dumas d'avoir été appelé à nous occuper officiellement de la législation relative au crédit foncier. C'est sur sa présentation que nous avons été nommé, par décret du 14 décembre 1850, commissaire du Gouvernement chargé de soutenir la discussion du projet de loi sur le crédit foncier devant l'Assemblée législative.

A leur aide, une somme qui, dans le moment présent, sans parler du passé, s'élève à 540 millions pour une population de 27 millions d'habitants, a été prêtée à l'agriculture aux conditions les plus favorables ; et lorsque l'on voit que la valeur des lettres de gage descend jusqu'à 75 francs, on juge de l'innombrable quantité de cultivateurs qui en ont profité.

Les titres de ces associations ont une valeur à peu près fixe ; ils ne suivent pas les oscillations des effets publics. Les dépréciations que les événements politiques font subir à ceux-ci les influencent peu ; ils ne donnent aucune prise à l'agiotage.

Les institutions de crédit foncier placent l'agriculture sur le même pied que l'industrie. Elles dirigent les capitaux vers la terre, et retiennent les populations au milieu des champs ; elles opposent au morcellement de la propriété un utile contre-poids ; elles rendent la production des produits agricoles plus facile, moins coûteuse, et, sans nuire à l'agriculteur, elles abaissent au profit de tous le prix des matières alimentaires.

Lorsque les gouvernements sont intervenus dans le but de favoriser ces institutions naissantes, leur garantie n'a jamais été compromise. En réalité, elle est restée purement morale.

Les documents que j'avais réunis, coordonnés avec soin, forment la matière d'un volume dont l'impression est terminée. Comme il serait difficile d'en multiplier le tirage au delà d'un certain nombre, j'ai pensé qu'il était nécessaire de publier un résumé de ce travail, qui vient de s'achever dans mon cabinet. C'était la meilleure manière de reconnaître et de récompenser le zèle et l'abnégation des personnes qui ont bien voulu me prêter un concours digne de toute votre bienveillance.

J'ai l'honneur d'être, Monsieur le Président, avec respect,

J. DUMAS.

Paris, le 2 janvier 1851.

RAPPORT

A M. DUMAS,

MINISTRE DE L'AGRICULTURE ET DU COMMERCE.

PAR J.-B. JOSSEAU,

COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT.

Monsieur le Ministre,

Au moment où l'Assemblée législative est appelée par le Gouvernement à examiner le projet de loi relatif aux sociétés de crédit foncier, vous avez jugé utile de mettre sous ses yeux tous les faits propres à éclairer la discussion.

Depuis la publication du remarquable rapport de M. Royer sur quelques unes des institutions de crédit qui existent en Allemagne, de graves événements se sont accomplis. La question du crédit foncier a fait un grand pas. Il était devenu indispensable de recueillir de nouveaux renseignements, soit sur les modifications apportées à l'organisation des établissements décrits par M. Royer, soit sur les institutions existantes dans les pays que cet inspecteur n'avait pas reçu mission de visiter. Il importait surtout de connaître l'influence que les derniers événements politiques ont exercée sur la situation de ces établissements, et de rechercher si la combinaison qui en forme la base est susceptible, avec certaines modifications, d'être transportée dans notre pays.

Vous avez pensé, monsieur le Ministre, qu'il appartenait au Gouvernement de rassembler ces précieux documents ; vous avez bien voulu me confier le soin d'analyser ceux qui vous sont parvenus, d'en extraire ce qui peut jeter un nouveau jour sur l'organisation des institutions de crédit qui fonctionnent dans les divers Etats de l'Europe, et d'en former un faisceau qui serve de complément aux documents publiés par le précédent Gouvernement.

Je viens vous rendre compte de ce travail, aujourd'hui complétement terminé.

Ces institutions, considérées au point de vue de leur objet, sont de deux sortes. Les unes sont destinées à favoriser le crédit foncier proprement dit, c'est-à-dire le crédit basé sur l'hypothèque. Les autres ont pour objet de venir en aide au crédit agricole, c'est-à-dire au crédit

personnel ou mobilier du cultivateur. Ces dernières institutions se subdivisent en établissements de prêts et en caisses de secours, destinés principalement à soulager les besoins de la petite culture et des industries qui s'y rattachent.

Ce double objet des établissements de crédit nous traçait tout naturellement le plan de ce volume. Nous l'avons divisé en deux parties : la première contient les renseignements relatifs aux institutions du crédit foncier proprement dit ; ils ont été puisés dans les Etats suivants : Russie, Pologne, Prusse, Autriche, Bavière, Saxe (royaume), Hanovre, Mecklembourg, villes anséatiques, Danemarck, Hesse-Cassel, Hesse-Darmstadt, duché de Nassau, Suisse, Belgique et Grande-Bretagne.

La seconde renferme les renseignements relatifs aux établissements basés sur le crédit agricole et aux caisses de secours qui existent en Russie, en Bavière, dans la Hesse-Darmstadt ou autres pays situés sur la rive gauche du Rhin, et en Irlande.

Bien qu'il ne s'agisse pas en ce moment de créer chez nous des établissements de cette nature, j'ai l'honneur de vous proposer de publier, comme annexes, les renseignements qui y sont relatifs. Ils serviront à préparer des solutions qui ne sont point encore arrivées à un degré suffisant de maturité.

INSTITUTIONS DU CRÉDIT FONCIER

PROPREMENT DIT.

Ces institutions, personne ne le conteste, rendent, dans les pays où elles sont établies, des services incontestables à l'agriculture et à la propriété immobilière. Leur étude, pour être complète, nous paraît devoir être faite sous les cinq aspects suivants :

1° Des divers établissements de crédit foncier existant en Europe ; leur division ;

2° Leur origine ;

3° Les bases fondamentales de leur organisation ;

4° Les résultats qu'ils ont produits ;

5° L'examen comparatif de la situation économique et territoriale des pays où ils sont institués avec celle de la France.

§ 1er. — *Des divers établissements de crédit foncier ; leur division.*

Les établissements de crédit foncier peuvent se classer, au point de vue de leur institution publique, en deux grandes catégories.

Les uns reposent sur la base de l'association, et sont administrés par des associés.

Les autres sont fondés et régis exclusivement par l'Etat et les autorités centrales ou provinciales.

A. — Associations de crédit foncier.

Les associations de crédit foncier se rangent en deux groupes.

Au premier appartiennent les associations créées en vue des emprunteurs, avec ou sans garantie de l'Etat, mais toujours établies sous la surveillance du Gouvernement, et, jusqu'à un certain point, avec son concours.

Le second groupe comprend les établissements qui, tout en rendant service aux emprunteurs, sont destinés à fonctionner principalement dans l'intérêt des prêteurs. Ce sont les institutions fondées et régies par des compagnies financières, avec ou sans le concours de l'Etat, mais opérant sous la surveillance du Gouvermement.

I. Dans le premier groupe doivent être placées :

1° Les associations de crédit foncier de la monarchie prussienne, établies dans les provinces suivantes, d'après leur ordre chronologique :

Silésie,
Marche-Electorale et Nouvelle-Marche (de Brandebourg),
Poméranie,
Prusse occidentale,
Prusse orientale,
Grand-duché de Posen.

Les statuts de l'association de la Poméranie, révisés en 1846, sont reproduits dans ce recueil, comme les plus récents ;

2° Les établissements de crédit du royaume de Hanovre ; ce sont :

a. L'institution du crédit hypothécaire de Lunebourg, établie à Zelle;

b. Les établissements de crédit foncier pour les principautés de Calenberg, Grubenhagen et Hildesheim;

c. Ceux institués pour le duché de Brême et la principauté de Verden, établis à Stade;

d. Ceux institués pour la principauté de la Frise orientale.

Un autre établissement de crédit pour le royaume de Hanovre, particulièrement institué pour le rachat des dîmes et servitudes, puis étendu à des prêts hypothécaires, est régi exclusivement par le Gouvernement, quoique celui-ci ne donne sa garantie que jusqu'à une certaine somme;

3° En *Autriche*, l'institut de crédit de la Gallicie. Il est encore le seul qui fonctionne dans cet empire.

Cet établissement est administré par l'association, avec le concours de la diète provinciale ;

4° En *Wurtemberg*, l'association de crédit du Wurtemberg ; quoique un peu différente des précédentes dans son organisation, elle rentre dans cette classe d'établissements ;

5° En *Saxe : a.* L'association de crédit des pays héréditaires du royaume de Saxe ;

b. La banque hypothécaire des états provinciaux de la haute Lusace. Cette banque est administrée par une délégation des états provinciaux, sous le contrôle de l'Etat, mais non directement par celui-ci ;

6° Dans le *Mecklembourg*, l'association de crédit foncier dont les statuts sont reproduits ou analysés dans le présent recueil ;

7° A *Hambourg*, la caisse de crédit pour les propriétés de la ville de Hambourg ;

8° A *Brême*, une institution de crédit garantissant l'émission par les propriétaires des cédules hypothécaires ;

9° En *Danemarck*, la loi du 20 juin 1850 vient d'autoriser les établissements de crédit foncier basés sur l'association des emprunteurs ;

10° Dans l'*Empire de Russie : a.* L'association de *crédit-système*, dans les provinces baltiques (Livonie, Esthonie et Courlande) ;

b. La banque des paysans dans les mêmes provinces ;

11° En *Pologne*, la société du crédit territorial du royaume de Pologne.

II. Dans le second groupe d'établissements de crédit foncier, c'est-à-dire de ceux fondés et régis par les compagnies financières, et dans l'intérêt du prêteur plutôt que dans celui des emprunteurs, on compte les établissements suivants :

1° En *Bavière*, la banque hypothécaire de Bavière, qui réunit aux prêts sur hypothèque des opérations d'escompte et d'assurances ;

2° Dans la *Hesse-Darmstadt*, l'établissement de rentes (*Renten anstalt*), faisant des prêts hypothécaires ;

3° La caisse de crédit, aujourd'hui banque nationale du duché de Nassau ;

4° Les banques communales de *Wurtemberg*, faisant des prêts sur hypothèque ou sur billets ;

5° En *Suisse*, les banques hypothécaires de Berne et de Bâle-Campagne ;

6° En *Belgique*, dans la même catégorie, se placent les compagnies financières suivantes :

Caisse des propriétaires, caisse hypothécaire ;

B. — Institutions de crédit foncier fondées et dirigées par l'État exclusivement.

1° *Hesse-Cassel.* La caisse du crédit territorial (*Landes-credit-cassel*), instituée principalement dans le but d'aider au rachat des dîmes, servitudes et autres redevances féodales, mais faisant aussi des prêts hypothécaires, même à la petite propriété ;

2° *Hanovre.* Institution de crédit territorial pour le royaume de Hanovre, déjà mentionnée, établie dans le même but que la précédente et étendue ensuite aux prêts hypothécaires ;

3° *Prusse.* Différentes caisses fondées, principalement en Westphalie, dans le but de faciliter le rachat des charges foncières et servitudes féodales ;

4° *Bade.* Caisse instituée dans un but analogue ;

5° *Danemarck.* Caisse de crédit à la fois hypothécaire et personnel, fondée en 1786 ;

6° *Grande-Bretagne.* Il n'existe, ni dans la Grande-Bretagne, ni en Irlande, aucun établissement spécial de crédit foncier proprement dit. La constitution de la propriété s'y oppose. Les banques écossaises, comme les banques anglaises et irlandaises, font des prêts aux agriculteurs, à l'industrie et au commerce; mais ces établissements ont pour objet spécial d'aider le crédit agricole et personnel.

Le Gouvernement a avancé des sommes considérables pour les améliorations agricoles, notamment pour le drainage ;

7° *Russie.* Un des établissements les plus considérables de crédit hypothécaire est la banque d'emprunt de l'empire. Quelques autres banques du Gouvernement, les administrations des caisses pupillaires et des établissements de bienfaisance prêtent également sur hypothèque. Mais tous ces établissements sont de la nature des institutions financières d'utilité générale plutôt que des établissements spéciaux de crédit foncier;

8° *Belgique.* L'adoption du projet de loi présenté aux chambres belges, le 8 août 1850, créerait l'établissement le plus complet, rentrant spécialement dans la classe de ceux régis par l'Etat.

§ 2. — *Origine des institutions de crédit foncier.*

La première institution de crédit foncier établie en Allemagne le fut en Silésie vers 1770.

Ce système fut appliqué ensuite dans la Marche de Brandebourg en 1777, dans la Poméranie en 1781, à Hambourg en 1782, dans la Prusse occidentale en 1787, dans la Prusse orientale en 1788, dans la principauté de Lunebourg en 1791, dans l'Esthonie et la Livonie en 1803, dans le Schleswig et le Holstein en 1811, dans le Mecklenbourg en 1818,

dans le grand-duché de Posen en 1822, dans le royaume de Pologne en 1825, dans les principautés de Kalenberg, Grubenhagen et Heldesheim en 1825 ; dans les duchés de Brême et de Verden en 1826, dans la Bavière en 1826, dans le Wurtemberg en 1827, dans l'électorat de Hesse-Cassel en 1832, dans la Westphalie en 1835, dans la Gallicie en 1841, dans le Hanovre en 1842, dans la Saxe en 1844.

En Silésie, le premier essai d'association eut lieu après la guerre de Sept-Ans.

La propriété foncière était dans la détresse par suite des maux de la guerre et du vil prix des denrées; l'intérêt de l'argent était monté à 10 p. 100 et au-dessus, les frais de commission à 2 et 3 p. 100. La noblesse de la province obtint de Frédéric II un sursis de trois ans pour payer ses dettes.

Cet état de choses inspira à un négociant obscur de Berlin, M. Büring, l'idée de relever le crédit foncier en substituant à la responsabilité individuelle de chaque débiteur la garantie collective d'une société de propriétaires engagés par contrat hypothécaire.

L'association silésienne, fort imparfaite d'abord, fut améliorée progressivement et perfectionnée depuis par l'introduction de la réforme la plus importante, l'extinction de la dette par amortissement.

La Société de crédit foncier de Pologne a une origine analogue à celle de Silésie. Les charges énormes accumulées sur la propriété foncière par les guerres de l'empire dans le grand-duché de Varsovie ont d'abord fait décréter un sursis (*moratorium*) au profit des débiteurs. Elles ont ensuite amené une liquidation générale au moyen du crédit collectif, dont l'organisation, dans le royaume de Pologne, a profité des expériences chèrement achetées en Prusse.

Mais, dans la plupart des Etats allemands, l'origine des associations de crédit foncier est différente. Dans le Hanovre, l'institut de crédit hypothécaire du duché de Lunebourg, établi à Zelle en 1790, a été fondé dans le but de procurer aux grands propriétaires des capitaux à un taux d'intérêt peu élevé, et d'appliquer à l'extinction des dettes le système d'amortissement importé de la Grande-Bretagne, avec laquelle le Hanovre avait un souverain commun. Une autre association hanovrienne, celle du crédit foncier pour tout le royaume, a remplacé, en 1842, l'établissement fondé pour le rachat des dîmes, servitudes, etc.

Cette institution, après avoir affranchi la terre des redevances féodales, lui a procuré les capitaux nécessaires à son exploitation et aux autres besoins de la propriété.

Telle est également l'origine de la caisse de crédit territorial de l'électorat de Hesse-Cassel, fondée en 1832.

Dans les autres États de l'Allemagne, on a profité des essais et des expériences qui avaient réussi en Prusse, en Pologne et dans le Hanovre, pour établir des institutions analogues, en y introduisant des combinaisons nouvelles. Telle est l'origine des associations de Wurtemberg, de Saxe, des banques hypothécaires de Bavière et de quelques autres établissements de moindre importance.

Enfin, le projet récent de l'institution d'une caisse de crédit foncier en Belgique, présenté aux chambres belges dans la séance du 8 mai dernier, est né du besoin de dégréver la propriété foncière de la dette énorme qui l'écrase, de lui procurer des emprunts à des conditions plus favorables et de développer ainsi de nouvelles sources de bien-être pour le royaume.

Ainsi donc, la cause originaire de la fondation de ces établissements, dans les pays où le crédit foncier a déjà été organisé ou se trouve à la veille de l'être, n'a pas été partout identique.

Mais une pensée commune a présidé à leur création. Cette pensée est celle-ci : il existe pour le prêteur une multitude de chances de pertes. Les irrégularités et les lenteurs de la procédure, l'évaluation parfois trop élevée des immeubles, leur dépréciation par suite d'événements imprévus, la nature même du revenu foncier, qui ne répond que lentement aux sacrifices faits pour améliorer le sol, toutes ces circonstances sont autant de causes d'incertitude pour le créancier, et, en contribuant à rendre les prêteurs plus réservés, elles forcent les emprunteurs, soit à payer des primes plus onéreuses, soit à engager à somme égale une plus grande quantité d'immeubles. Si l'on ajoute à ces circonstances la concurrence que font à l'agriculture le commerce et l'industrie, on comprend aisément que l'emprunt hypothécaire, entouré de formalités gênantes et illusoires, loin d'appeler les capitaux, les effraie et les écarte. Aussi, voyait-on en Allemagne comme ailleurs le crédit rural, suivant toutes les oscillations de la rente foncière, baisser avec une rapidité désolante, lorsque la nécessité de rembourser amenait dans les campagnes de fréquentes déconfitures.

Quel était le moyen d'obvier à ces inconvénients et de rendre plus sûr, et par conséquent moins onéreux, le prêt hypothécaire ? On l'a trouvé dans la création d'un intermédiaire, qui, évitant aux capitalistes l'embarras des investigations, leur offrît la garantie solidaire d'une collection de propriétaires associés, leur assurât le service exact des intérêts, et les déterminât ainsi à effectuer ces prêts à des conditions moins dures. Plus tard, on a perfectionné cette combinaison ; la libération par amortissement a été introduite, et le crédit foncier a été dès lors complétement organisé.

Telle a été, en Allemagne, l'origine commune de ces institutions de crédit qui ont eu pour effet de doubler les forces productives du sol, en appelant vers lui les capitaux qui le fuyaient.

§ 3. — *Mécanisme des institutions de crédit foncier; leurs bases fondamentales* (1).

Les institutions, qui ne sont pas régies par l'État, sont formées, nous l'avons vu, par une réunion de propriétaires ou par une association de prêteurs.

Dans le premier cas, elles sont des agences de prêts et d'emprunts, qui, en échange de contrats hypothécaires, émettent des obligations négociables sans frais, produisant un intérêt modique et remboursables tous les six mois par annuités.

Dans le second cas, elles sont créées en vue des prêteurs, au moyen d'une organisation de banque combinée avec des opérations de prêts hypothécaires ; telle est la banque de Bavière.

La plupart des associations allemandes appartiennent à la première catégorie.

Voici leur mécanisme :

Entrée dans l'association. — L'entrée dans l'association est facultative tant que le propriétaire n'a pas emprunté, mais elle devient obligatoire par le fait seul de l'emprunt.

La Prusse orientale fait exception à cette règle. Tout propriétaire fait partie de l'association. Aussi peut-il réclamer comme *un droit* sa part de crédit.

Demande de crédit. — Quiconque veut emprunter est tenu de présenter au directeur de l'association le bordereau des inscriptions hypothécaires constituées sur ses immeubles. Il est ensuite procédé à l'évaluation.

Évaluation. — Pour parvenir à une évaluation aussi impartiale que possible, on a établi, pour chaque arrondissement ou cercle, des principes distincts de taxation, conformes au caractère particulier de la localité. En thèse générale, on écarte les éléments flottants et variables de la propriété, tels que cheptel, ustensiles, etc.

(1) La plupart des renseignements contenus dans ce recueil sont extraits de dépêches émanées d'agents diplomatiques, qui ont étudié sur les lieux les institutions de crédit foncier. Nous regrettons que de hautes convenances internationales nous interdisent de faire connaître les noms de ceux de ces agents qui ont fourni au Gouvernement les documents les plus utiles.

On prête moins sur les constructions que sur les biens ruraux.

Ouverture de crédit. — Le prix moyen de l'immeuble une fois trouvé, l'association accorde au propriétaire emprunteur un crédit qui, pour l'ordinaire, ne va pas au delà de la moitié de la valeur. Quelques sociétés cependant donnent les trois quarts.

En général, on ne prête que sur première hypothèque. Lorsqu'il existe sur l'immeuble une hypothèque antérieure, elle doit être préalablement purgée ou convertie en lettres de gage, si le créancier y consent.

Lettres de gage. — A cet effet, on délivre à l'emprunteur une obligation hypothécaire, dite *lettre de gage* (*Pfanbriefe*), et signée par la direction au nom de l'association.

Dans certains pays, toute lettre de gage portant au dos ces mots : *mise hors de cours,* est inaliénable. Par cette simple apostille, le détenteur peut se garantir des suites d'une soustraction frauduleuse.

Les lettres de gage emportent exécution parée. Elles sont en général au porteur. Leur valeur nominale varie de 20 à 2,000 thalers, (75 à 7,500 fr.) ; elles subissent moins que les autres titres négociables l'influence des événements politiques. Un des effets les plus admirables de l'institution, c'est que, tout en facilitant l'achat et la vente des titres qu'elle a créés, elle ne fournit presque pas matière à l'agiotage.

Le mode d'émission des lettres de gage varie dans les diverses provinces. Dans quelques États, l'association remet ces effets aux emprunteurs, en leur laissant le soin de les négocier eux-mêmes. Dans d'autres, on préfère le mode inverse ; c'est-à-dire que l'association s'interpose directement entre le capitaliste et le propriétaire. C'est elle qui se constitue créancière immédiate de l'emprunteur ; c'est elle qui remet au prêteur la lettre de gage représentative de son versement, et qui lui sert les intérêts échus ; c'est elle enfin qui se fait rembourser le capital par le débiteur.

Presque toutes les associations modernes ont jugé à propos d'adopter ce dernier système. Il est certain qu'une association, constituée avec toutes les garanties possibles, trouve plus aisément que les simples particuliers des capitalistes disposés à échanger leurs espèces contre des lettre de gage.

C'est dans cette pensée que les statuts de la banque de Bavière portent à l'article 49 : « Les prêts de l'association se font en argent comptant. »

Libération. — L'emprunteur se libère par une redevance annuelle dans laquelle sont compris les intérêts, les frais d'administration et la somme (1/2 à 2 p. 100) affectée à l'amortissement.

Il peut aussi se libérer par à-compte, qu'il paie soit en argent, soit en lettres de gage.

Lorsqu'un quart environ de la dette est éteint, la radiation partielle des hypothèques peut être demandée.

Remboursement des lettres de gage. — Le remboursement des lettres de gage ne peut être exigé par les prêteurs. L'expérience des dangers qu'ont fait courir aux établissements des demandes simultanées de remboursement a fait ajouter ce perfectionnement à leurs statuts.

Les titres se remboursent, en général, par voie de tirage au sort, au prorata des fonds provenant de l'amortissement.

Garantie. — Ils ont pour gage, indépendamment des immeubles hypothéqués et des autres biens du débiteur, la responsabilité mutuelle de tous les associés, et, dans certains pays, la garantie de l'État ou des États provinciaux.

Mais telles sont les règles de prudence prescrites par les statuts et observées par les directeurs, que ce recours n'est jamais exercé. Le droit du porteur à cet égard est une lettre morte, dont l'unique effet est d'accroître la confiance qu'inspirent les titres émis par les sociétés.

Droits du porteur. — Pour obtenir le paiement des intérêts, le porteur ne s'adresse point à l'emprunteur individuellement; il s'adresse à l'association, qui se charge d'en faire le service au moyen de la rentrée des annuités dues par les propriétaires.

Droits de l'association. — Les associations ne peuvent forcer aucun de leurs membres à rembourser les sommes empruntées, tant que les intérêts sont exactement servis; mais, comme du paiement régulier des intérêts dépendent et l'exactitude des opérations et le maintien de leur crédit, la législation leur accorde le droit d'exercer des poursuites rigoureuses et sommaires contre les débiteurs en retard d'exécuter leurs engagements.

Dès que le terme est échu et qu'une sommation itérative de payer est restée sans effet, l'association se fait mettre en possession des biens hypothéqués et leur nomme un gardien. Le séquestre dure jusqu'à l'acquittement intégral de la dette en capital, intérêts et frais, à moins que les statuts ne prescrivent la vente de l'immeuble, à un terme préfix, ou qu'ils ne permettent au propriétaire de se libérer en donnant ses terres à ferme.

La société est, en outre, autorisée à contracter un emprunt sur l'immeuble, au nom du propriétaire, en attendant l'expropriation et le paiement du prix.

Toutefois, il serait injuste d'appliquer ces maximes rigoureuses lors-

que de grandes calamités, qu'il est impossible de prévoir et de prévenir, empêchent les propriétaires de servir régulièrement les annuités arriérées. Aussi, en pareil cas, sur la notification du sinistre aux directeurs, ceux-ci, après enquête, n'hésitent pas à accorder aux débiteurs, selon les circonstances, soit un nouveau délai, soit même de nouvelles avances, afin de prévenir le dépérissement complet de l'immeuble exploité.

Fonds de réserve. — Pour parer aux éventualités, chaque institution possède un fonds de réserve. Ce fonds se compose de divers éléments, notamment d'une contribution modique et proportionnelle, payable une fois pour toutes au moment de l'emprunt. La réserve est placée de manière à être toujours disponible.

Privilége. — Les associations jouissent de priviléges importants. En Bavière, les billets de la société ont cours forcé, mais pour une somme fixe et avec des précautions très-sages. Il y a, pour ces institutions, exemption des droits de timbre et d'enregistrement, des frais d'acte. Elles sont autorisées à employer, en lettres de gage, les capitaux des villes, des tutelles, des corporations, des caisses d'épargne et des consignations.

Subvention. — En outre, la plupart d'entre elles sont dotées par l'État, etc.

Ainsi, Frédéric II fit à l'association de Silésie une avance de 300,000 thalers à 2 p. 100, qui, au moyen du placement à 5 p. 100, lui valut un bénéfice net de 3 p. 100 (1).

Grâce à cette subvention, M. de Struensée, ministre d'État de Prusse, dans son *Traité sur le crédit*, évalue le bénéfice brut de l'association à 69,650 fr., et le bénéfice net à 37,500 fr. par an. Or, dit-il, si la banque de Berlin continue d'escompter les lettres de gage élevées, 10,000 fr. suffiront à l'association pour rembourser les petites qu'on lui présentera, ce qui lui permet de placer au moins 26,000 fr. par an à intérêt composé, qui, en vingt ans, constituent un fonds de 1,339,421 fr., et en quatre-vingt-dix-neuf années, 38,278,190 fr.

Des dotations ont également été accordées aux associations de Gallicie, de Saxe et de Posen.

En Russie, l'empereur Alexandre emprunta à la banque esthonienne une somme de 500,000 roubles argent à 3 p. 100 d'intérêt et 3 p. 100

(1) *Œuvres de Frédéric le Grand*, t. VI, p. 78, nouvelle édition de Berlin ; ordre du cabinet du Roi, en date du 29 août 1769.

d'amortissement, et 2,700,000 papier à 5 p. 100, à charge d'amortir 5 p. 100 par an, à compter de la seizième année de sa fondation (1).

Administration. — Le personnel des institutions de crédit foncier se compose ordinairement d'un commissaire du Gouvernement, d'une direction chargée des affaires courantes, de plusieurs employés subalternes, d'un comité qui se réunit à certains intervalles, de commissions spéciales dans les divers districts de la province ; enfin de tous les membres de l'association.

Les salaires et frais d'administration représentent en moyenne 1/4 p. 100 des prêts.

La surveillance de l'Etat s'exerce très-scrupuleusement sur tous les actes de l'administration. Le commissaire a le droit d'assister à toutes les délibérations ; son adhésion, constatée par sa signature sur les obligations mêmes de la société, est une condition de l'existence de ces actes.

Les institutions dont on vient d'analyser les règlements sont toutes l'œuvre de l'industrie privée. Celles fondées et régies par l'Etat, telles que les caisses de Hesse-Cassel, du Danemarck, et celle que l'on propose de créer en Belgique reposent sur une combinaison analogue.

Nous dirons seulement un mot d'un établissement de cette catégorie qui existe en Prusse, et qui s'encadre heureusement dans les associations foncières de ce pays : c'est l'Institution royale de crédit foncier, créée en 1835. Voici en quoi consiste la mission de cet établissement.

On avait remarqué que les propriétaires associés, une fois que la moitié de leurs immeubles étaient hypothéqués sur lettres de gage, avaient des difficultés à réaliser de nouveaux emprunts à des conditions acceptables.

C'est pour remédier à cet inconvénient et pour élargir le crédit des agriculteurs, que le Gouvernement prussien organisa une banque avec une dotation de 1,125,000 fr.

Les hypothèques qu'elle consent sous la garantie de l'Etat, jusqu'aux trois quarts de la valeur des immeubles, ont rang immédiatement après les lettres de gage provinciales.

Tels sont les principes généraux qui ont servi de base à la création des diverses institutions de crédit foncier en Allemagne et en Russie.

---

(1) Storch, *la Russie sous Alexandre*, p. 375.

§ 4. — *Résultats obtenus par les institutions du crédit foncier.*

Si les associations de crédit foncier sont impuissantes à improviser des capitaux, elles ont du moins la vertu de faire circuler et de mieux répartir ceux qui existent.

A ce point de vue, elles remplissent les fonctions de véritables machines à circulation. Mieux que le crédit individuel, le crédit collectif peut, sinon empêcher des crises, du moins en atténuer les conséquences désastreuses.

Partout où elles s'établissent, elles ont pour résultat de faciliter le dégrèvement de la propriété, de fournir au sol des instruments d'amélioration et de mettre obstacle au morcellement exagéré.

En Allemagne, les biens des paysans étaient grevés envers les biens nobles d'une immense quantité de charges féodales, réelles et personnelles. Depuis 1815, diverses lois ont autorisé le rachat de la plus grande partie de ces charges. Les caisses de crédit foncier ont eu pour effet de rendre ce rachat possible, en avançant aux propriétaires de biens de paysans des fonds que ceux-ci ont eu la faculté de restituer à long terme. Ces opérations, qui ne sont pas encore terminées, surtout en Autriche, ont affranchi en général la propriété. Le paysan s'est enrichi, et son aisance ensuite a enrichi la terre.

Voici, en résumé, les avantages que les associations de crédit offrent à l'emprunteur et au prêteur.

A l'emprunteur :

1° Elles lui permettent de trouver des capitaux sans l'intervention coûteuse de tiers ;

2° Elles lui évitent des demandes imprévues de remboursement ;

3° Elles lui donnent le moyen de se libérer par petits versements ;

4° En le forçant à servir régulièrement les intérêts, elles lui inspirent un esprit d'ordre qui profite à l'ensemble de son exploitation. L'association, en effet, est inexorable, et, pour peu que le débiteur laisse arriérer le paiement de l'annuité, le séquestre ne se fait pas attendre :

5° Elles font hausser la valeur des biens ruraux.

Au prêteur :

1° Elles lui offrent un placement sûr et un service exact d'intérêts;

2° Elles le dispensent de surveiller l'immeuble hypothéqué ;

3° Elles lui épargnent les embarras d'une procédure compliquée, la lettre de gage étant titre paré ;

4° Elles lui sauvent les frais de courtage et autres menues dépenses qui accompagnent le paiement des intérêts, la rentrée et le placement des capitaux, etc.

Cours des lettres de gage. — Pour se faire une idée complète du succès que les institutions de crédit foncier ont obtenu à l'étranger, il est intéressant de connaître les cours auxquels se sont négociées les lettres de gage à diverses époques, et notamment à la suite des agitations que la révolution de Février a répandues dans toute l'Allemagne.

Le rapport de M. Royer (p. 29) fait connaître les cours des principaux établissements depuis 1808 jusqu'à 1843, c'est-à-dire pendant trois périodes : 1° la période de dépréciation par les guerres avec l'empire français; 2° celle de prospérité depuis la paix et avant la conversion; 3° celle qui a suivi la conversion des lettres de gage, c'est-à-dire la réduction de l'intérêt à 3 1/2, et la suppression du droit qu'avait le créancier d'exiger le remboursement.

Pendant la première période, la dépréciation a été moins grande que pour les fonds publics et les autres valeurs. Pendant la seconde, les lettres de gage ne sont généralement cédées qu'au-dessus du pair. Enfin, la conversion, cette mesure capitale adoptée en 1839, n'a pas affecté sensiblement les cours, et les titres, après un moment de baisse, sont promptement remontés au-dessus du pair.

En 1848, la révolution de Février a fait fléchir le taux de toutes les valeurs; ainsi, pendant cette année, le cours moyen des lettres de gage produisant 3 1/2 p. 100 d'intérêt a été : dans la Silésie et la Poméranie, de 93; dans la Prusse occidentale, de 83; dans la Prusse orientale, de 96.

Mais, pour apprécier ces cotes à leur juste valeur, il faut les placer en regard des autres effets publics, qui ont éprouvé une baisse effrayante depuis le 24 février 1848. Ainsi les rentes prussiennes étaient cotées en moyenne à 69 p. 100; les actions de la banque de Prusse à 63 p. 100; les actions des chemins de fer, de 30 à 90 p. 100.

Le parallèle est donc tout en faveur des lettres de gage, surtout lorsqu'on tient compte de l'influence qu'ont dû exercer sur le cours de ces titres territoriaux les divers emprunts publics qui se sont succédé en Prusse.

En 1850, la comparaison se soutient avec le même avantage. Ainsi, tandis que la dette publique en Prusse (3 1/2 p. 100) était à 86 1/2 (cours du 30 avril 1850), les lettres de gage des diverses caisses prussiennes (3 1/2) se cotaient à 90, à 95 3/4 p. 100; les lettres de gage de Posen (4 p. 100) se négocient en ce moment à 102; celles du Mecklembourg à 103. Malgré la concurrence que fait à ces dernières l'emprunt de 70 millions contracté à Hambourg après l'incendie de 1842, elles sont très-recherchées.

Le montant des lettres de gage mises en circulation par les princi-

pales institutions de crédit foncier en Allemagne, vient encore démontrer l'importance des services qu'elles rendent à la propriété immobilière. Voici les renseignements que nous avons pu nous procurer à cet égard :

PAYS.	POPULATION.	ANNÉES.	MONTANT de la circulation.
PRUSSE.			
Provinces de			
Silésie (association provinciale)	3,065,809	1839. . . .	133,232,218 fr.
Silésie (institut royal)	. . . .	1838. . . .	3,377,500
Brandebourg (association prov.)	2,066,993	1837. . . .	44,557,338
Poméranie, *id.*	1,165,073	1837. . . .	55,602,844
Prusse occidentale, *id.*	1,019,105	1837. . . .	38,836,530
Prusse orientale, *id.*	1,480,318	1837. . . .	42,164,250
Posnanie, *id.*	1,364,399	1844. . . .	50,802,500
Westphalie, *id.*	. . . .	Inconnue.	
AUTRES ÉTATS.			
Hanovre (toutes les associations réunies (1).	1,758 847	1844. . . .	34,000,000 environ.
Mecklembourg, *id.*	624,477	1846. . . .	15,043,680
Saxe, *id.*	1,836,433	1846 . . .	3,750,188
Bavière, *id.*	4,504,874	1849 plus de	30,000,000
Wurtemberg, *id*	1,725,467	1846. . . .	11,930,930
Hesse électorale, *id.*	754,590	1841. . . .	37,988,254
Bade, *id.*	1,335,200	1840. . . .	1,342,910
Nassau, *id.*	424,817	1840. . . .	6,420,000
Hambourg, *id.*	. . . .	Inconnue.	
Gallicie (Autriche), *id.* . . .	4,702,388	1843. . . .	11,414,016
TOTAUX.	27,827,990	TOTAUX. . .	540,423,158

(1) Association de Lunebourg, en 1844, 5,625,000 fr. environ.
Association de Calemberg, en 1844, 5,625,000 fr. environ.
Association de Bremen et Venden, en 1844, 3,750,000 fr. environ.
Établissement du crédit foncier, en 1844, plus de 15,000,000 fr.
Association de la Grèce orientale. Inconnue.

Ainsi, on le voit, sur une population d'environ 27 millions d'habitants, la circulation des lettres de gage dépasse un demi-milliard ! Ces chiffres sont la meilleure preuve que l'on puisse fournir des services rendus par les établissements de crédit foncier dans ces pays.

Critiques adressées aux établissements de crédit foncier. — Plusieurs critiques ont été adressées à ces institutions. On dit d'abord qu'elles donnent aux propriétaires une trop grande facilité pour contracter des dettes. Ainsi l'on a vu des agriculteurs consacrer les sommes empruntées, soit à des dépenses de luxe, soit à des spéculations téméraires, soit à des acquisitions inconsidérées.

Il est vrai que ces abus se sont manifestés, surtout dans les premiers temps. Mais la législation moderne y a apporté un puissant correctif en empruntant à la science financière une heureuse combinaison. Cette combinaison consiste à imposer à l'emprunteur, outre le service des intérêts annuels, l'amortissement successif de l'emprunt. Le fonds d'amortissement, sans doute, augmente la rente à payer annuellement, et peut quelquefois gêner le propriétaire obéré ; mais cet inconvénient disparaît devant les avantages que présente la combinaison. En effet, d'un côté, l'amortissement sert à accroître la confiance des capitalistes, et, par cela même, opère un abaissement du taux de l'intérêt qui profite au débiteur. D'un autre côté, il fait réfléchir le propriétaire avant l'emprunt ; il le porte à s'appliquer sérieusement à l'amélioration de son exploitation. Il tempère l'esprit d'entreprises par l'esprit d'économie ; il corrige les inconvénients de la facilité de l'emprunt par la facilité de la libération.

Une autre imperfection que l'on a reprochée aux institutions de crédit, c'est qu'elles limitent leur action à la grande propriété, tandis que la moyenne et la petite se trouvent exclues de leurs bienfaits. En effet, presque toutes les associations en Prusse ont été créées dans l'intérêt des terres seigneuriales. Cette particularité avait sa raison d'être dans l'esprit du siècle qui les a vues naître. Ainsi, l'on croyait que les temps de crise sont plus difficiles à passer pour le grand propriétaire que pour le petit cultivateur, par ce simple motif, que celui-ci trouve dans ses bras une ressource qui manque à celui-là. D'un autre côté, le nombre et le morcellement des héritages devaient rendre plus difficile l'œuvre de l'association, surtout à son début.

Ces raisons avaient paru concluantes à l'origine. Aussi, plus la date de la création des établissements est ancienne, plus leur caractère est exclusif et aristocratique. Mais les lois démocratiques, relatives aux rachats des droits féodaux, ont introduit des principes nouveaux dans l'histoire de ces institutions. Aussi a-t-on songé, presque partout, aux moyens de rendre les caisses de crédit accessibles à la moyenne et à la petite propriété. L'association wurtembergeoise, par exemple, admet dans son sein les propriétaires qui peuvent fournir une hypothèque de 1,000 florins (2,140 fr.) de valeur, à condition que la commune à laquelle ils appartiennent garantira les intérêts. La banque rurale de la

Prusse orientale compte dans son sein des terres paysannes de 500 thalers (1,875 fr.) de valeur; celle de Poméranie, des terres nobles du double (3,750 fr.). Les lettres de gage émises par ces deux dernières associations se sont presque toujours maintenues à un taux plus élevé que les titres des autres banques de crédit.

Ce n'est pas tout : en ce moment, de nouvelles lois sont rendues, de nouvelles propositions sont faites, qui réduisent ou tendent à réduire encore le minimum de la valeur des biens sur lesquels il peut être prêté par les institutions de crédit. Ces institutions pourront donc désormais étendre leurs bienfaits à la petite culture.

Enfin, on reproche à ces établissements d'avoir pour effet irrésistible de consolider et d'arrondir les domaines agricoles, en perpétuant, au profit de l'aristocratie, la grande propriété. C'est uniquement par ce motif, dit un certain parti en Allemagne, qu'elles sont patronées par les Gouvernements.

Nous n'avons point à décider ici jusqu'à quel point cette incrimination peut se justifier ; mais pour quiconque connaît la condition de l'agriculture sous le régime du morcellement à l'infini, tel qu'il existe dans certaines parties de l'Allemagne, l'inconvénient n'a rien qui, pour la France, doive inspirer de frayeur. Il y aurait plutôt lieu de se féliciter de trouver dans les institutions de crédit un moyen de mettre un frein à une tendance si contraire à l'amélioration du sol. Ce n'est pas au moment où l'agriculture sollicite une loi qui arrête cette tendance qu'il conviendrait de voir, dans cet effet naturellement produit par les institutions de crédit, une objection contre leur introduction dans notre pays.

§ 5. — *Situation comparative de l'Allemagne et de la France au point de vue des institutions de crédit foncier.*

Le succès de ces institutions en Allemagne n'est révoqué en doute par personne ; mais beaucoup doutent de la possibilité de les introduire en France avec les mêmes avantages. Examiner cette opinion, c'est rechercher si ce succès provient d'une combinaison répondant à des besoins qui tiennent à la nature même de la propriété foncière, ou bien, au contraire, s'il doit être attribué à des causes purement locales.

Les documents dont vous avez prescrit la publication, Monsieur le Ministre, ont pour objet principal d'éclairer ce point de vue de la question.

Il en résulte manifestement que le succès des associations de crédit tient à la nature même de l'institution. C'est l'avis de la plupart des

agents diplomatiques consultés par le Gouvernement sur cette question.

En effet, il est constant que le capital prêté à la terre, et employé aux travaux d'amélioration, ne reparaît que graduellement au bout d'un grand nombre d'années. Dans l'état actuel des choses, le propriétaire qui emprunte pour améliorer son fonds, étant obligé de rembourser après quelques années, est dans l'impossibilité d'y parvenir à l'aide du surcroît de produit obtenu. Aussi, l'échéance arrivée, est-il obligé de renouveler son obligation avec de nouveaux frais, ou de subir l'expropriation.

Or, cet inconvénient, qui détourne beaucoup de propriétaires et de capitalistes de faire ces sortes d'opérations, disparaît précisément par l'effet de la combinaison qui est la base des institutions de crédit. En permettant au propriétaire de se libérer à très-long terme, au moyen d'un amortissement annuel, elle assure la libération; en prenant des mesures telles que le placement soit solide, le service des intérêts fait avec exactitude, la négociation des titres toujours possible, elle procure aux capitalistes une caisse de dépôt, et attire leurs fonds à bon marché.

N'est-il pas manifeste que ces résultats tiennent à la nature des choses, et doivent se reproduire dans tous les pays où cette combinaison sera appliquée?

Aussi voit-on fonctionner avec avantage les institutions de crédit en Russie, en Pologne, dans un milieu social qui a peu de rapports avec celui de l'Allemagne; et, en Allemagne même, où elles ont toutes rendu des services, il existe entre les divers États de notables différences au point de vue du régime hypothécaire et de l'état de la propriété.

Le régime hypothécaire, l'état de la propriété, telles sont les deux principales objections que l'on fait à la possibilité d'introduire ces établissements en France.

En Allemagne, dit-on, le système hypothécaire repose sur la double base de la publicité et de la spécialité. Or, chez nous, l'existence d'hypothèques occultes, générales et indéterminées, ne permet pas au gage territorial d'inspirer une entière sécurité. Aucune organisation de crédit foncier n'est donc possible sans une réforme profonde dans notre législation hypothécaire.

A coup sûr, jusqu'à ce que cette réforme soit opérée, le développement complet du crédit foncier rencontrera des obstacles sérieux. Mais, d'une part, le projet actuellement soumis aux délibérations de l'Assemblée nationale a pour objet d'obtenir la publicité de toutes les hypothèques; d'autre part, les mesures proposées par le Gouvernement dans le projet de loi relatif aux sociétés de crédit foncier tendent à faire dispa-

raître, au moyen de la purge, le discrédit que jette sur les immeubles la clandestinité des garanties réservées aux incapables.

Une autre objection, nous l'avons dit, est adressée à toute tentative d'introduire en France les établissements de crédit territorial. Elle est puisée dans la comparaison de l'état de la propriété en Allemagne et en France. Là, dit-on, la grande propriété rend faciles et peu dangereuses les opérations des banques foncières; ici, le morcellement extrême du sol serait pour elles une cause inévitable de ruine.

En présence d'une objection aussi grave, le Gouvernement a dû prendre les renseignements les plus précis sur l'état de division de la propriété dans les divers pays où fonctionnent des établissements de crédit. Il lui a été démontré que dans plusieurs pays de l'Allemagne, par exemple, en Bavière, dans le Wurtemberg, où les associations territoriales ont un grand succès, la propriété est à peu près aussi divisée qu'en France. Quant à ceux des autres pays où la grande propriété noble domine, ces associations, nous l'avons vu, ont seules pu permettre l'affranchissement des biens de paysans, et à l'heure qu'il est, dans ces États, la propriété des biens de paysans, sans être aussi morcelée qu'en France, l'est cependant assez pour démontrer que le morcellement n'est pas un obstacle invincible au succès des institutions de crédit foncier. On peut citer pour exemple le Hanovre, où la banque centrale rend d'éminents services à la petite propriété.

Sans doute, l'état de morcellement du sol en France offrira des difficultés. Mais il est d'abord une remarque à faire. On tombe souvent dans une confusion d'idées, lorsque l'on parle du *morcellement* de la propriété chez nous. M. Passy, dans son excellente brochure sur les *systèmes de culture*, fait observer que la propriété n'est pas, à beaucoup près, aussi morcelée que pourrait le faire supposer le *morcellement du sol*. Une multitude de cotes foncières appartiennent très-souvent au même propriétaire.

En outre, ce qui constitue la solidité des lettres de gage, ce n'est pas tant l'importance de la propriété sur laquelle elles reposent, que le rapport entre la valeur de l'immeuble et le montant de l'émission. Que ce rapport soit conforme aux règles d'une extrême prudence, qu'on impose aux sociétés, par exemple, l'obligation de ne pas prêter au delà de la moitié de cette valeur, qu'on exige même un *minimum* proportionnel de revenu, qu'enfin il soit interdit d'ouvrir un crédit à des immeubles dont le prix serait au-dessous des frais présumés d'expropriation, n'est-ce pas là tout ce qui est strictement nécessaire pour que le remboursement du capital des titres émis par l'association soit assuré? Aussi les agents diplomatiques, consultés par le Gouvernement sur les effets du

morcellement de la propriété au point de vue des institutions de crédit, sont-ils presque tous d'accord sur ce point. Les mieux instruits d'entre eux, sur la localité même, des causes qui expliquent le succès de ces établissements, reconnaissent la réalité de l'obstacle à vaincre et la possibilité de le surmonter. Confions-nous d'ailleurs à l'esprit inventif qui distingue notre époque, pour trouver d'ingénieuses combinaisons qui approprient, sans imitation servile, les institutions étrangères aux besoins particuliers et à la situation économique de notre pays.

Nous nous sommes demandé, pour répondre à un doute élevé par beaucoup de personnes, si la cause principale des cours auxquels se sont tenues les lettres de gage n'était pas dans la prédilection des Allemands pour les placements hypothécaires, ou dans l'absence d'une concurrence sérieuse résultant des fonds publics et des actions industrielles. Doit-on penser que, chez nous, au contraire, les capitaux rechercheront toujours de préférence soit les rentes sur l'Etat, soit les placements aventureux, qui présentent, avec des chances de pertes, l'espoir de gros bénéfices ?

Sur ce point, la réponse est facile.

D'abord, il y a en Allemagne, comme chez nous, des modes de placement et des valeurs négociables qui se présentent sur la place concurremment avec les lettres de gage. Il y a la dette publique, les chemins de fer, les assurances. Or, aucune de ces valeurs ne nuit à la prospérité des caisses de crédit foncier, par la raison toute simple que leurs titres, outre les garanties les plus solides, ont un intérêt assuré et un remboursement facile.

En France en sera-t-il autrement ?

D'abord, remarquons que si les prêts sur immeubles sont moins recherchés qu'ils ne devraient l'être, il faut s'en prendre, en partie du moins, aux vices de notre législation hypothécaire, qui admet les droits occultes.

Et pourtant, malgré cette législation, n'y a-t-il pas en France sept à huit milliards au moins de créances inscrites par suite de placements sur la propriété foncière ? Les créanciers de cette énorme somme n'ont-ils pas consenti à donner leur argent contre des grosses d'obligations incommodes, indivisibles, difficiles à réaliser et à négocier, à cause de frais de transport ? Jusqu'à ce jour, n'a-t-il pas été de l'essence des titres hypothécaires de rester immobilisés entre les mains du détenteur ? Jusqu'à ce jour, une classe très-nombreuse de capitalistes ne s'est-elle pas exclusivement préoccupée de la solidité du placement et non de la négociabilité du titre ? Pourquoi donc cette disposition, qui a fait prêter huit milliards sur des immeubles non purgés de l'hypothèque légale, changerait-elle tout à coup du jour de l'établissement du crédit foncier ?

Pourquoi des titres encore plus solides, dont les intérêts seront mieux servis, et dont la transmission sera facile, ne seraient-ils pas accueillis avec faveur?

Les obligations de la liste civile, qui offrent avec les nôtres la double similitude d'un gage solide et d'une négociation facile, ont été d'abord acceptées avec réserve; mais en quelques mois elles ont atteint le pair, et, dans l'année même de leur émission, elles se négocient avec primes.

Pourquoi n'en serait-il pas de même des obligations foncières?

Sans doute, beaucoup de capitaux continueront de se diriger vers les entreprises industrielles; mais n'y en aura-t-il pas aussi un grand nombre qui rechercheront les obligations du crédit foncier?

Une foule de maisons de commerce, de particuliers riches, ont, en écus ou en billets de banque, un fonds courant. Les intérêts de ce fonds sont ordinairement perdus. Pense-t-on qu'on ne préférera pas placer ce fonds, souvent considérable, en obligations hypothécaires productives d'intérêt et réalisables à volonté? Les capitaux des incapables, ceux provenant de l'économie, ceux appartenants à des établissements publics, les capitaux timides, tous ceux qui recherchent des placements sûrs plutôt qu'un gros intérêt ou des chances de bénéfices, ne seront-ils pas employés en obligations de crédit foncier, si elles sont émises par une société bien organisée?

Il est des personnes qui, frappées de craintes toutes différentes, redoutent, 1° pour les propriétaires, l'emploi des valeurs empruntées à des acquisitions imprudentes; 2° pour l'industrie, la dépréciation des valeurs fondées sur le crédit personnel.

Assurément, on se ferait illusion si l'on espérait que tous les fonds provenant de la négociation des *obligations* seront employés à des améliorations agricoles. Une notable partie, surtout dans le commencement, sera affectée, du consentement des créanciers inscrits, au dégrèvement de la propriété foncière. Mais ce résultat lui-même n'est-il pas d'une extrême importance? Une autre portion sera destinée à des acquisitions. Mais la *manie d'acheter*, comme on l'appelle, est-elle absolument funeste? N'est-elle pas un mobile qui pousse à l'économie? Et si elle a des inconvénients, ne proviennent-ils pas surtout de la brièveté du terme de l'échéance des sommes empruntées? Or ces inconvénients sont singulièrement amoindris, pour ne pas dire anéantis, par la faculté qu'offrent les sociétés de crédit foncier d'amortir la dette en trente ou quarante ans. Il y aura encore des abus, peut-être; mais nous ne croyons pas qu'ils puissent être comparés aux avantages qui doivent résulter des institutions de crédit foncier. Tout compte fait, nous sommes convaincu

que, grâce au mécanisme de ces institutions, une immense quantité de capitaux sera employée à l'amélioration de la propriété foncière.

Quant à la dépréciation que l'on prévoit pour les valeurs industrielles par suite de l'émission des *obligations* foncières, il ne faut rien exagérer à cet égard. L'économie sociale ne saurait souffrir de l'émission d'obligations solidement garanties. Il convient que chaque industrie ait son développement complet et régulier. Le mal est bien plutôt dans l'existence de ces valeurs artificielles jouissant de primes factices, qui inondent nos places de commerce, que dans la concurrence de titres sérieux et peu accessibles à la spéculation.

L'expérience de l'Allemagne vient encore ici éclairer les prévisions. Dans les villes où il existe tout à la fois des associations de crédit foncier et des banques fondées sur le crédit personnel, ces dernières sont très-connues; les premières le sont à peine. Elles vivent dans une sphère à part; leurs valeurs se négocient, en général, entre personnes étrangères aux jeux de bourse. Pourquoi, chez nous, leur caractère serait-il différent? N'appartiendra-t-il pas d'ailleurs au Gouvernement, avant d'autoriser les projets de statuts qui seront soumis à son approbation, de prescrire les mesures propres à faire maintenir les obligations foncières à un taux voisin du pair, ou toutes autres mesures de nature à les mettre à l'abri de l'agiotage?

En résumé, lorsqu'on étudie de près la combinaison qui sert de base aux associations de crédit foncier, on demeure convaincu qu'indépendamment des causes particulières qui peuvent lui faire produire plus ou moins d'avantages dans les divers pays où elle est mise en pratique, elle est intrinsèquement bonne; elle répond à la nature du revenu foncier La création d'un intermédiaire jouissant du privilége de déclarer le crédit des immeubles et de le mettre en circulation par des valeurs représentatives, l'extinction de la dette par amortissement, telles sont les bases fondamentales sur lesquelles l'expérience nous paraît devoir faire reposer en France l'institution du crédit foncier.

Organisée sur ces bases, cette institution pourra doter l'agriculture des ressources que la banque fournit à notre commerce. En provoquant son introduction en France, le Gouvernement aura rendu un service éminent à l'agriculture. Chez nous, comme en Allemagne, l'organisation du crédit foncier aura pour effet de dégrever la propriété d'une partie de la dette qui pèse sur elle, d'en arrêter le morcellement exagéré, de favoriser le développement de l'industrie agricole par la mise en circulation de valeurs qui se négocient actuellement avec difficulté, d'abaisser le taux de l'intérêt, de relever le prix des immeubles en fournissant au sol un puissant instrument d'amélioration, et d'assurer l'ordre

public par l'augmentation progressive du bien-être de tous les citoyens.

Veuillez agréer, monsieur le Ministre, l'assurance de mon profond respect.

J.-B. JOSSEAU,
Avocat à la Cour d'appel de Paris.

Paris, le 2 janvier 1851.

INSTITUTIONS DE CRÉDIT FONCIER

DANS

LES DIVERS ÉTATS EUROPÉENS.

Les institutions de crédit foncier, qui existent en Europe, sont très-nombreuses, et, bien qu'elles aient le même objet, elles reposent sur des bases différentes. Pour en présenter le tableau avec méthode, nous les diviserons en deux classes.

La *première classe* comprendra les établissements particuliers, divisés eux-mêmes en deux groupes : *sociétés d'emprunteurs, sociétés de prêteurs.*

La *deuxième classe* comprendra les établissements publics dirigés par le Gouvernement ou les États de la Province (1).

(1) L'exposé qui suit est, en grande partie, extrait des *Nouveaux Documents* que nous avons publiés en 1851. Nous devons ici des remerciements à M. Ernest Desjardins, avocat au Havre, pour le concours qu'il a bien voulu nous prêter dans la rédaction de ce résumé.

PREMIÈRE CLASSE D'INSTITUTIONS.

I.

ÉTABLISSEMENTS PARTICULIERS.

PREMIER GROUPE.

Sociétés d'Emprunteurs.

PRUSSE, PROVINCES BALTIQUES, POLOGNE, AUTRICHE, WURTEMBERG, SAXE, HANOVRE, GRANDS-DUCHÉS DE MECKLEMBOURG-SCHWÉRIN ET STRÉLITZ, HAMBOURG, DANEMARCK.

PRUSSE

(*Société de la Poméranie*).

La Prusse possède les institutions de crédit foncier les plus anciennes, les plus nombreuses et les mieux organisées.

C'est à l'année 1770, on le sait, que remonte l'association établie dans la province de Silésie.

Il y a aujourd'hui un établissement de crédit foncier appelé *Landschaft* ou *Landschaft-Casse*, dans chacune des six provinces sises *en deçà* du Weser (1) (Prusse Orientale et Occidentale, grand-duché de Posen, Poméranie, Brandebourg, Silésie, duché de Saxe).

L'effet de ces établissements a été partout d'augmenter la valeur de la propriété et de la faire passer entre les mains de ceux qui la cultivent.

(1) Par rapport à la France, il faudrait dire *au delà*.

M. Royer, dans son rapport, donne la traduction abrégée des statuts qui étaient alors les plus récents, ceux de l'association du grand-duché de Posen. Nous avons publié, dans les *Nouveaux Documents* (p. 113 et suiv.), des statuts encore plus récents, ceux de la Poméranie, qui portent la date du 16 mars 1846.

Nous croyons devoir résumer ici ce document qui présente le tableau le plus exact de l'organisation actuelle du crédit foncier en Prusse.

La Poméranie renferme environ 1,200,000 habitants. L'association de crédit foncier, qui y est établie, a son administration à Stettin, et plusieurs succursales ou directions de district.

Fondation.—But de la Société.— L'association ou *Landschaft*, dont le règlement originaire date du 13 mars 1781, fonctionne en vertu de statuts révisés le 16 mars 1846. Lors de sa fondation, il lui a été donné par le roi Frédéric II un fonds de 200,000 thalers.

Elle a pour but d'offrir à toute personne voulant s'associer et propriétaire, dans la province, de biens susceptibles de servir de gage, un crédit facile et durable.

Opérations.—Lettres de gage (Pfandbriefe).—La Société crée des lettres de gage, ou obligations au porteur, portant un intérêt annuel de 3 1/2 p. 100 sur une somme de 100 thalers (375 fr.) et au-dessus, et de 3 1/3 p. 100 sur celles au-dessous de 100 thalers, payable tous les six mois par l'établissement.

Le propriétaire de terres engagées paie, par contre, en échange des lettres de gage qu'il reçoit, un intérêt annuel de 4 p. 100, indépendamment du denier de quittance fixé à 1/6 p. 100.

Le porteur a, pour garantie du capital et des intérêts de la lettre, le capital entier de l'association, le bien spécialement engagé par hypothèque, la garantie de tous les propriétaires du département ou *cercle*, et, en cas d'insuffisance de cette garantie, celle des propriétaires de toutes les parties de la Poméranie. Ces obligations jouissent toutes des mêmes droits, sans que la différence de date puisse leur conférer de priorité.

Les porteurs peuvent enlever au titre la faculté de circuler en y inscrivant une prohibition. Les tribunaux et l'Administration peuvent lever ce retrait de la circulation.

Le porteur ne peut exiger le remboursement de la lettre de gage; la Société et les propriétaires des biens engagés ont le droit d'offrir ce remboursement.

Garantie hypothécaire. — Les lettres de gage ne peuvent être émise que sur des biens disponibles aux mains des propriétaires et ayant un

compte ouvert dans le livre hypothécaire spécial de la province. Elles ne doivent être primées par aucun capital hypothéqué. Les biens servant de garantie doivent être assurés contre l'incendie.

Administration. — Surveillance. — Le ministre de l'intérieur contrôle, et un commissaire royal surveille les opérations sociales, soit par lui-même, soit par des délégués. Ce commissaire préside les réunions et colléges de la *Landschaft.*

A la tête de l'administration est placée la direction générale de la *Landschaft*, composée d'un directeur général et de deux conseillers. Il leur est adjoint un syndic et un personnel de bureau.

Le directeur et les conseillers sont élus par les députés de chaque département, sauf l'approbation royale.

La Direction générale siége à Stettin ; mais la province se divise, au point de vue de l'administration, en quatre départements pourvus chacun d'un Directeur élu et qui a plusieurs arrondissements sous sa surveillance.

Chaque arrondissement nomme, en outre, des députés qui, avec un syndic ou conseil judiciaire et un personnel du bureau, forment le collége départemental.

La Direction départementale, sous le contrôle de la gérance supérieure de Stettin, administre l'avoir de la corporation, prend des décisions, soutient les procès, examine la garantie qu'offrent les biens, etc. Elle doit être prévenue quand un propriétaire se propose de changer son mode d'exploitation. Elle peut être responsable.

Outre l'Assemblée générale des associés, dont les décisions sont souveraines, mais qu'il serait trop coûteux de réunir fréquemment, il y a tous les ans, à Stettin, réunion d'un comité spécial composé des députés de chaque département. L'élection de ces députés a lieu à double degré.

Le commissaire royal ouvre les séances, dirige et clot les délibérations; en cas d'égalité de votes, il décide la majorité. Le comité examine notamment l'état des dépenses de la Société; c'est sur sa demande ou sur celle de la Direction supérieure que les Assemblées générales sont convoquées.

Assemblées générales. — Les Assemblées générales décident toutes les questions en dernière instance, toujours sous la présidence du commissaire royal. Elles peuvent modifier les statuts, imposer aux associés, si elles le jugent nécessaire, une cotisation plus élevée. Leurs décisions sont transmises par le président au ministre de l'intérieur qui les propose à la sanction royale.

Taxations et révisions d'expertises. — Deux experts, associés ou non

associés, sont élus dans chaque arrondissement pour taxer la valeur des biens; ils agissent avec l'assistance d'un employé de l'ordre judiciaire. Les propriétaires peuvent, en s'adressant à la Direction départementale, demander qu'on estime à nouveau ou que l'on révise l'estimation de leurs biens; le coût de l'expertise et les frais accessoires sont à leur charge et doivent être garantis par un dépôt préliminaire. Les commissaires nommés pour la nouvelle taxation ne doivent pas être parents des propriétaires.

Chaque estimation est encore soumise à une révision faite par des membres du collége départemental. Le collége vote sur le rapport de ces membres et fixe le chiffre de l'estimation. Les commissaires, et subsidiairement les réviseurs, peuvent être responsables envers le collége, qui transmet l'estimation acceptée à l'examen de la Direction générale.

Émission des lettres de gage. — Coupons. — Les emprunteurs n'ont droit qu'à recevoir des lettres de gage, quelle que soit leur valeur au cours du jour. Ils sont tenus de rembourser en numéraire le montant de l'emprunt, sauf le cas où ils renverraient, pour être amorties, les lettres de gage créées sur leur bien et qui auraient pu rentrer en leur possession. Les obligations sont confiées par sommes de 200 à 1,000 thalers, en chiffres ronds divisibles par 100 thalers (375 fr.). Pour un dixième du montant de l'emprunt, elles peuvent être émises pour des sommes de 100, de 50 et 25 thalers. On ajoute aux titres les coupons semestriels d'intérêt pour cinq ans. La Direction générale a mission de faire transcrire les lettres dans le livre hypothécaire. Chaque lettre de gage porte son numéro, l'indication de la somme, le nom du bien hypothéqué et la date de l'émission.

Paiement des annuités et accessoires.— Libération. —Les emprunteurs doivent verser en espèces, par termes semestriels, du 16 au 24 juin, et du 16 au 24 décembre, les intérêts des lettres de gage sur le pied de 4 p. 100, plus le 1/6 p. 100 destiné aux frais d'administration. Les coupons échus sont reçus comme argent comptant. Un délai peut leur être accordé en cas de sinistre sur leur propriété.

Dénonciation des lettres de gage, rachat par la Société et par les propriétaires. — Tout propriétaire peut racheter, par un paiement en espèces, tout ou partie des lettres de gage inscrites sur son bien; il doit faire son offre de remboursement à la Direction générale, au plus tard, huit mois avant le terme de paiement des coupons. Il dépose comme garantie 5 p. 100 de la somme dénoncée, que la Société doit rembourser dans tous les cas; le surplus des fonds se paie quatorze jours avant le terme indiqué.

La Direction générale peut aussi (et ce droit n'appartient qu'à elle) dénoncer les lettres, dans l'intérêt de la Société. Elle est tenue de notifier publiquement, et à ses frais, toutes les dénonciations, dans quelque intérêt qu'elles aient lieu. La notification enjoint de livrer la lettre, contre un reçu, à la caisse sociale; elle est faite à l'époque des échéances semestrielles, et six mois avant le terme de paiement; elle est insérée trois fois dans une feuille d'annonces de la province, et affichée à Stettin et à Berlin. On délivre, en outre, au porteur du coupon qui se présente, au terme qui précède la date du paiement, une dénonciation par écrit de la lettre de gage.

Les titres dont la Société offre le remboursement, dans son intérêt, sont indiqués par la voie du sort.

Le propriétaire, rentré en possession des lettres de gage inscrites sur son bien, peut exiger, à son choix, ou la complète annulation de ses obligations, ou la simple radiation de sa dette.

Échange des lettres de gage. — Cas où elles ne rentrent pas. — Leur annulation avec substitution de nouvelles lettres aux anciennes. — Il n'existe que deux cas où le porteur de lettres de gage, qu'il soit ou non propriétaire, peut être contraint à les livrer, sans que la contre-valeur lui soit remise en espèces, et contre le simple échange d'autres lettres:

1° Lorsque, par suite de l'amortissement, qui va en augmentant, il ne se trouve pas assez de lettres de gage en nature pour satisfaire aux demandes de rachat;

2° Lorsque les lettres, ayant été inscrites sur un fonds devant être divisé, ou sur un ensemble de biens avec garantie solidaire, il y a lieu, par suite de la division ou de la cessation de la solidarité, d'annuler les titres et d'émettre à leur place des lettres qu'on inscrit sur chaque partie des biens séparément.

Le porteur, qui n'aurait pas déposé ses lettres six semaines avant le terme fixé pour le paiement, perd les intérêts pendant les trois mois qui suivent ce terme. En cas de dénonciation de lettres qui doivent être échangées, les avis de la Direction indiquent que, si le titre ne rentre pas, il sera déclaré annulé dans le livre hypothécaire, et que la lettre destinée à le remplacer sera mise en dépôt à la Société.

Si, après l'avis public, le porteur ne se présente pas lors du paiement des coupons, et qu'il y ait impossibilité de lui donner un avis particulier, les insertions sont renouvelées dans les quatre semaines après le terme de paiement de l'intérêt, avec signification que, si le porteur ne livre pas son obligation dans les six semaines qui suivent le prochain versement semestriel, il est déchu de ses droits à l'hypothèque spéciale, sa

lettre est considérée comme annulée, et il ne peut plus faire valoir ses droits au remboursement que contre la Direction générale.

A la place des lettres qui seraient déclarées annulées par le fait de la négligence des porteurs, de nouvelles lettres sont émises et inscrites au livre hypothécaire. Le porteur en retard supporte les frais des offres renouvelées et ceux de transcription de la lettre annulée.

Droits de la Société contre l'emprunteur. — Exécution. — En cas de retard dans le paiement des intérêts semestriels, les Directions commettent un délégué chargé de faire la saisie du mobilier du débiteur ou la vente des produits agricoles. Si le commissaire, après examen, juge ces poursuites insuffisantes, la Direction procède à l'exécution réelle sur le bien ; cette exécution consiste dans le séquestre ou la vente à l'enchère.

Ou le séquestre est ordonné par le tribunal supérieur, ou il est opéré du chef même de la Direction générale, qui peut y recourir pour faire rentrer les arriérés des intérêts des lettres de gage, pour faire rembourser les lettres dénoncées ou pour mettre en sûreté les intérêts de la Société.

Commissaires et gardiens du séquestre. — Affermage. — Une commission choisie par le Directeur poursuit le séquestre et commence par confier à un gardien la gestion des biens. La Direction départementale a le droit d'allouer des fonds pour faire remettre en état les propriétés détériorées.

Le commissaire judiciaire surveille le gardien du séquestre et exerce tous les droits du propriétaire. Si celui-ci s'immisçait indûment dans l'administration, son éviction devrait être provoquée et une pénalité serait requise contre lui. Le séquestre n'emporte pas la privation des droits politiques et honorifiques attachés à la possession du bien. On peut le prolonger comme mesure de sûreté après paiement de l'arriéré. Le commissaire propose, s'il le juge utile, l'affermage du bien; et le bail permet d'exécuter, à son tour, le fermier négligent. Des rapports annuels sur les opérations des séquestres doivent être adressés à la Direction. Celle-ci décide toutes les questions purement économiques ; le tribunal supérieur tranche les autres. Quand la Société a touché ses intérêts et n'a plus d'arriéré, elle satisfait avec les revenus les créanciers hypothécaires venant après elle. La levée du séquestre après libération est opérée par une commission nommée concurremment par le tribunal supérieur et par la direction générale. Les biens rentrent alors complétement aux mains du propriétaire.

Vente aux enchères. — Lorsque la Direction a acquis la conviction

que toutes les autres mesures réglementaires sont insuffisantes pour la faire rentrer dans ce qui lui est dû, elle requiert la vente du bien engagé ; les tribunaux sont obligés d'ordonner cette vente, et, sur le produit, le paiement de la somme que la Société réclame par son relevé officiel.

Les avances que la Direction a été obligée de faire dans le cas où les revenus sont inférieurs à la redevance annuelle lui sont remboursées avec intérêts sur le prix de la vente. Les autres biens du débiteur garantissent aussi la sûreté de la créance. Si la Société veut dénoncer les lettres de gage, après avoir mis l'adjudicataire en possession, elle doit remplir les formalités que nous avons décrites. Les intérêts qu'elle a remboursés et toutes les avances faites produisant un intérêt de 5 p. 100 réglé par trimestre, si le fonds de réserve était insuffisant pour faire face au service de la rente, les Directions générales pourraient provisoirement emprunter aux frais des débiteurs, même à des taux supérieurs à 5 p. 100. Elles s'engagent alors envers le prêteur spécial à exécuter le retardataire dans les six mois. Les Directions départementales peuvent s'adresser aussi à la Direction générale, qui décide si elle doit faire l'avance de l'arriéré sur son fonds principal ou obtenir de l'argent d'une autre manière.

Droits des porteurs contre la Société, et paiement des intérêts qui leur sont dus. — Dans les huit jours qui suivent le paiement des annuités par les débiteurs, le montant en est employé à payer aux porteurs des lettres de gage les intérêts qui leur sont dus. Ces intérêts doivent être payés sans délai sur présentation des coupons. Le fonds social, outre les garanties particulières, répond de l'exactitude de ce paiement aussi bien que du capital dû aux créanciers.

Les intérêts sont prescrits par quatre ans ; mais, en dedans de cette limite, une irrégularité dans la présentation des coupons ne fait perdre aucun droit ; seulement les intérêts non touchés sont improductifs pour les porteurs.

Perte et remplacement des lettres de gage. — En cas de perte ou de détournement d'une lettre de gage ou d'un coupon en dépendant, avis en doit être donné à la Direction, qui fait signaler au propriétaire le porteur qui se présente. S'il y a contestation sur la propriété, les intérêts restent déposés à la Société jusqu'à solution du procès. Les frais de l'enquête que la Société peut faire sont supportés par le possesseur illégal, et, en cas d'insolvabilité de celui-ci, par le véritable propriétaire du titre.

Si le propriétaire n'a pas donné avis de la perte de la lettre de gage, la Société n'est pas responsable du préjudice.

Si, après avis donné de la perte d'un titre, le coupon n'est pas présenté au paiement semestriel, la Direction rendra public, au moyen d'affiches et d'insertions, le fait de la perte du titre, dont on donnera la désignation, en invitant le possesseur à se présenter dans les six mois pour faire statuer sur ses droits.

L'invitation publique est renouvelée aux deux semestres qui suivent, et le dernier appel fait savoir que, si l'on ne se présente pas au troisième semestre, la lettre sera considérée comme amortie. En conséquence, si elle est représentée plus tard, elle est seulement remplacée par une nouvelle lettre de gage; il n'est pas dû d'intérêts.

Après le troisième terme passé sans réclamation, l'impétrant doit prouver légalement qu'il a possédé la lettre, il indique comment elle a disparu, et prête serment. Sur sa déclaration, une nouvelle lettre est inscrite à la place de l'ancienne, dont l'annulation est rendue publique, et l'impétrant, après avoir payé les frais, se retrouve possesseur régulier de son titre.

Dans le cas où ni lettre de gage ni coupons ne sont représentés, et où personne ne réclame, on accumule les intérêts jusqu'à l'expiration du délai de prescription, puis des publications sont faites, et l'annulation a lieu comme il vient d'être dit. La nouvelle lettre de gage, substituée à l'ancienne, devient la propriété de la Direction départementale, dans le ressort de laquelle est situé le bien servant de garantie.

Enfin, quand une lettre de gage est trop endommagée pour pouvoir circuler, elle est déposée, puis annulée par jugement. Le porteur reçoit en échange une nouvelle lettre portant le même numéro et indiquant jusqu'à quelle époque les intérêts ont été payés.

Mode de formation et emploi du fonds de réserve. — Le fonds de réserve se compose des intérêts du fonds de deux cent mille thalers donné par le roi Frédéric II, lors de la création de l'établissement, et, en outre, du capital provenant des deniers de quittance.

Ce fonds sert : 1° à couvrir les frais d'administration et d'entretien de l'établissement (mais le coût de la fabrication des lettres de gage est payé par les emprunteurs) ; 2° à faire des avances pour remplacer les intérêts arriérés ; 3° à rétablir en état les biens mis en séquestre et qui seraient détériorés ; et 4° à parer aux événements imprévus.

Le fonds composé des intérêts des 200,000 thalers appartient à toute l'institution, tandis que le fonds provenant des deniers de quittance appartient à chaque Direction départementale.

Les excédants restant dans les caisses de la Société doivent être placés en lettres de gage de la Poméranie mises hors de la circulation. En

cas de besoin, les directions départementales doivent se couvrir mutuellement par des avances prises sur leurs excédants.

Le capital fourni par Frédéric II ne peut être employé à couvrir définitivement les déficits des caisses; ce n'est que l'excédant qui peut être consacré à cet usage. Dans le cas où des déficits seraient provisoirement couverts par des avances prises sur ce fonds, on répartirait entre chaque département, selon l'importance de leurs opérations, la somme annuelle à fournir pour rétablir les 200,000 thalers.

Observations. — On a vu que cette Société n'a pas de limite de durée, et que ses statuts n'indiquent pas de minimum de prêt ni de proportion à garder entre la somme prêtée et la valeur des propriétés. On trouve une garantie suffisante dans la responsabilité des Directions, dont l'appréciation est éclairée par les taxateurs.

Ajoutons que les soins les plus minutieux sont prescrits pour la tenue des écritures sociales, et pour contrôler les dépôts faits dans les caisses de la Compagnie. Rien ne peut y entrer ni en sortir sans un ordre spécial, et les révisions des caisses de dépôt sont faites deux fois par an par les colléges départementaux.

Lettres de gage en circulation. — L'association de Poméranie fait des opérations très-importantes. Les lettres de gage mises par elle en circulation montaient déjà en 1837, avant l'adoption des nouveaux statuts, à la somme de 55,602,844 fr. Elles se négocient au-dessus du pair.

RUSSIE

(*Banque de crédit-système, pour les provinces Baltiques, la Livonie, l'Esthonie et la Courlande*).

L'empire russe possède plusieurs établissements de crédit territorial, les uns fondés sur l'association, les autres dirigés par l'État. C'est dans le premier groupe que se range la banque de *Crédit-système.*

Fondation, nature et but de la Société. — Cette association remonte à l'année 1818. Elle a été autorisée par l'empereur Alexandre, qui a fait les premiers fonds nécessaires à son organisation. Le capital ainsi fourni lui a été remboursé.

Le but de l'institution est de procurer à tout possesseur de biens fonds des capitaux à un intérêt modéré.

L'engagement des propriétaires associés est solidaire et absolu, et s'applique tant aux intérêts qu'au capital des lettres de gage, pour les trois quarts de la valeur des biens engagés.

Lettres de gage.—Annuité.—Garantie. — La Société crée des lettres

de gage nominatives ou au porteur, au choix de l'emprunteur, et transmissibles par voie d'endossement. Elles indiquent le nom du premier preneur, la désignation du fonds engagé, et le montant du capital, avec le lieu et la date de l'émission.

Les porteurs de ces lettres ou les créanciers de la Société perçoivent un intérêt annuel de 4 p. 100, qui a été plus élevé pendant les premières années. Quant aux emprunteurs, ils paient à la Banque, outre les 4 p. 100 d'intérêts, d'abord un quart pour cent destiné aux frais d'administration, puis un quantum pour cent d'amortissement annuel, qui est variable, et dont la fixation n'est pas indiquée dans les statuts. Les lettres sont reçues dans les caisses du Gouvernement pour leur valeur nominale.

Le porteur a pour garantie, outre le fonds spécialement engagé, la solidarité des associés dans les termes rappelés plus haut, et le capital social entier.

Remboursement.—Le porteur ne peut exiger le remboursement de la lettre de gage. Les débiteurs peuvent toujours l'offrir en totalité ou en partie.

Administration. — Surveillance. — La Banque s'administre par un Conseil supérieur général, au-dessous duquel sont placés des Conseils de districts ; les fonctions y sont électives. Il y a une caisse d'administration par district. L'assemblée générale des associés est convoquée tous les trois ans, sauf quelques cas de réunions extraordinaires.

Taxations. — La fixation de la valeur des terres a été faite d'une manière générale lors de la fondation de la Banque.

Droits de la Société contre l'emprunteur.—Si l'emprunteur ne remplit pas ses engagements, surtout ceux relatifs aux intérêts, la Banque peut retirer de la circulation les obligations émises à son profit, et, si provisoirement ses ressources ne lui permettent pas de faire les avances suffisantes, elle peut faire vendre les terres engagées.

Les statuts n'ont pas de règle fixe sur le minimum de valeurs des propriétés engagées, et sur la somme proportionnelle qui peut être prêtée. Ils sont muets aussi sur le mode de surveillance de l'Etat et sur l'emploi des fonds de réserve.

Avantages. — Cette Banque a pour effet de diminuer les frais accessoires de l'emprunt, d'assurer la transmission aisée des titres qui le constatent, de faciliter la libération et de créer un nouveau moyen d'échange.

RUSSIE

(*Société de crédit foncier de Pologne*).

La Pologne est aujourd'hui une partie intégrante de l'empire de Russie. Sa population, d'après le compte rendu général pour l'année 1847, est de 4,857,700 habitants, répandus sur une superficie de 2,320 milles carrés géographiques (de 15 au degré).

La propriété rurale est en majeure partie possédée par la noblesse. Les paysans sont des tenanciers libres des fermes à bail. Le fermage est payé en argent, en redevance, en blé, ou en journées de travail.

La loi civile du pays est le Code Napoléon, introduit dans le grand-duché de Varsovie en 1807. Mais ce Code a été modifié, dans certaines parties, par des lois postérieures, et notamment en 1818 par une loi qui a supprimé les hypothèques occultes et générales, et a fixé un délai pour l'inscription des créances hypothécaires de toute nature.

Il existe en Pologne un établissement de crédit foncier : c'est la *Société du crédit territorial.*

Cette association a été instituée par la Russie après le partage du grand-duché de Varsovie, à la suite de la fondation par la Prusse de la Société du grand-duché de Posen, pour aider les propriétaires obérés par la guerre à se libérer de leurs dettes.

Fondation, nature et but de la Société.—Elle fonctionne en vertu de statuts promulgués le 22 juillet 1825, et complétés par une loi du 21 avril 1838, dont le but principal est de proroger jusqu'en 1866 la durée de la Société, moyennant renouvellement des titres.

Le but de l'institution est d'offrir le crédit à tous les propriétaires fonciers du pays qui veulent s'associer et qui possèdent des biens payant au moins une contribution directe de 100 florins de Pologne (60 fr.). On peut même descendre jusqu'aux biens payant 50 florins seulement, moyennant un supplément de garantie.

Lettres de gage.—Annuités.—Garanties.—La Société crée des lettres de gage ou obligations au porteur, transmissibles de la main à la main ou par endos, produisant un intérêt de 4 p. 100 par an payable par semestre.

Tout associé emprunteur paie de son côté à la Société, outre les 4 p. 100 d'intérêt, 2 p. 100 par an du capital emprunté. Il paie encore, pour frais d'émission des lettres et de leurs coupons, et en une seule fois, 1 florin par titre de 200 et de 500 florins, et 2 florins par chaque millier au-dessus de 500. Enfin il paie, chaque semestre, pour frais d'administration, 3 cent. un tiers par franc versé à la caisse.

Amortissement. — Sa limite. — Les 2 p. 100 versés par les emprunteurs, en sus des intérêts, sont employés à amortir leur dette, et le remboursement complet est effectué en 28 ans.

Remboursement des lettres de gage. — Le porteur ne peut exiger le remboursement des lettres de gage, mais la Société et les propriétaires d'immeubles peuvent offrir leur libération, et, en outre, des remboursements s'effectuent régulièrement tous les six mois par suite du tirage au sort : ils se font en espèces.

Condition d'émission.—Garanties.—La Société ne prête que jusqu'à concurrence des trois sixièmes de l'immeuble hypothéqué, dont la valeur est calculée d'après l'impôt et le revenu net (20 fois). Les biens doivent être libres et assurés. Les créanciers ont pour garantie, outre les biens engagés, le fonds social composé d'abord d'une partie des domaines nationaux mis dans la Société par le Gouvernement, et, ensuite, des capitaux mis en réserve par la Compagnie pour les cas imprévus.

La coupure des lettres de gage ne descend pas au-dessous de 200 florins. Les créanciers garantis par une hypothèque grevant un immeuble de Pologne sont tenus d'accepter les lettres de gage en paiement. Par contre, ils peuvent forcer les propriétaires qui leur doivent et qui peuvent entrer dans l'association à y engager leurs biens, ou à les rembourser de suite.

Administration. — Surveillance. — La Société gère ses affaires et nomme elle-même une Direction générale et un Comité siégeant à Varsovie, plus des Directions départementales. Les porteurs de lettres nomment également un Comité siégeant à Varsovie et représentant leurs intérêts. Le Gouvernement nomme le Président de la Direction générale et paie son traitement.

Les membres de la Direction générale sont électifs ainsi que ceux des Directions particulières. Il y a deux membres élus par chaque ressort de direction particulière, le Président complète le personnel, les Directions d'arrondissement sont composées de sept membres, y compris le Président. Les chefs des parquets ont le droit de surveiller les actes et les réunions des directions.

Émission des lettres de gage.—C'est sur l'avis des Directions particulières, auxquelles s'adressent les demandes, que l'administration de Varsovie émet les lettres de gage. Ces titres sont transmis au conservateur des hypothèques avant d'être émis. Ce fonctionnaire fait l'inscription hypothécaire requise, puis transcrit les lettres dans un registre spécial.

La Direction générale peut toujours contrôler la taxation des biens

faite par les Directions particulières, et refuser l'emprunt demandé ou en réduire le chiffre.

Droits de la Société contre l'emprunteur. — Les emprunteurs qui ne paient pas leurs annuités aux échéances fixées sont d'abord assujettis à des amendes ; leurs biens sont en outre soumis à une exécution administrative. La Société met les immeubles en vente et en devient propriétaire, si personne n'enchérit.

Libération. — L'emprunteur peut se libérer, soit totalement, soit partiellement, et obtenir une radiation proportionnelle des inscriptions qui grèvent son bien ; mais celui qui se retire tout à fait et qui s'affranchit de toute responsabilité pour le passé et l'avenir ne doit pas seulement verser le capital et les intérêts. Il ajoute à la somme empruntée un paiement supplémentaire de 2 p. 100.

Droits des porteurs contre la Société. — C'est à la Direction générale que les propriétaires des lettres de gage doivent réclamer leurs intérêts ; celle-ci fait rentrer les fonds touchés par les Directions particulières, et commence le paiement des intérêts et des capitaux les 22 juin et 22 décembre de chaque année. Après quinze jours consacrés aux paiements, la caisse est fermée, et les sommes que l'on a négligé de toucher sont déposées à la Banque aux frais et risques des propriétaires de ces sommes.

Le fonds social, en première ligne, répond de la créance des porteurs de lettres de gage.

Assemblées générales.—Tous les deux ans, il y a, à Varsovie, une assemblée générale des membres de la Société, qui examinent les comptes des Directions, et s'occupent de tout ce qui est relatif à leurs intérêts. Il y a aussi une assemblée générale des propriétaires de lettres de gage, dont chacun doit en posséder pour une valeur de dix mille florins au moins. Ils délibèrent sur tout ce qui est proposé relativement à leurs créances ; le Gouvernement n'a pas droit de vote à cette assemblée, qui est présidée néanmoins par le ministre des finances. Il faut cent votes au moins pour constituer cette assemblée.

Dissolution de la Société. — Si, grâce aux économies réalisées, toutes les lettres de gage peuvent être rachetées avant la période de 28 ans, la Direction générale a le droit d'opérer ce rachat en prenant l'avis du Comité de la Société, et la Compagnie est dès lors dissoute.

La Société de la Pologne a déjà parcouru une période complète (28 ans), pendant laquelle la libération intégrale de ses débiteurs s'est opérée.

AUTRICHE

(*Gallicie*).

L'empire d'Autriche possède un excellent régime hypothécaire. Le droit d'hypothèque s'acquiert uniquement par l'inscription sur les registres publics, et la tenue de ces registres facilite, beaucoup plus qu'ailleurs, les recherches relatives aux charges de la propriété immobilière : elle permet de connaître avec une extrême précision les mouvements quotidiens de cette propriété.

Il n'existe jusqu'à présent dans tout l'empire d'Autriche, dont la population est d'environ 38 millions d'habitants, qu'un seul établissement de crédit foncier, celui de la Gallicie. Mais plusieurs circonstances paraissent annoncer la fondation prochaine d'établissements du même genre.

Fondation, nature et but de la Société. — L'association de la Gallicie, fondée en 1841 par les Etats provinciaux, sous la protection du Gouvernement autrichien, et avec la garantie plutôt morale que réelle des Etats de Gallicie, est régie par des statuts du mois de janvier 1841; c'est une association libre de propriétaires, créée pour un temps illimité.

Lettres de gage. — Conditions d'émission. — Les prêts de la société s'opèrent par l'émission de lettres de gage, nominatives ou au porteur, au choix de l'emprunteur. Ces lettres, munies de coupons d'intérêt, varient de 100 à 1,000 florins; elles produisent un intérêt annuel de 4 pour 100 par an.

Annuités. — Retenue. — Outre l'intérêt de 4 p. 100, tout propriétaire emprunteur paie : 1° une contribution de 1 p. 100 pour l'amortissement; 2° en une fois, 3 p. 100 de la somme prêtée pour parer aux éventualités; et 3° un quart p. 100 de frais d'administration; enfin, il doit payer d'avance le premier semestre d'intérêt en recevant les lettres de gage.

On peut non-seulement devenir membre de l'association en contractant un emprunt, mais encore en devenant acquéreur d'un bien sur lequel existe un emprunt que l'on veut continuer.

Les lettres de gage ne peuvent être émises pour des sommes moindres de mille florins, et seulement pour la première moitié entièrement libre de la valeur des biens inscrits. Les biens de l'Etat, des communes des corporations, ne sont pas dans cette condition.

La lettre n'est remise qu'après l'inscription de la dette sur le registre des hypothèques.

Demandes et offres de remboursement. — Les détenteurs de lettres de gage ne peuvent en exiger le remboursement, mais l'association peut les forcer à accepter leur paiement, en les prévenant six mois d'avance. Les débiteurs sont toujours libres de s'acquitter, soit en totalité, soit en partie ; seulement ils doivent ajouter à leur dette un semestre d'intérêts pour chacun des à-comptes supplémentaires qu'ils ont versés. Les intérêts sont toujours payables en espèces. C'est le tirage au sort qui désigne les lettres de gage à rembourser ; ce tirage a lieu deux fois par an.

Administration. — Surveillance. — L'établissement est soumis à l'autorité du Gouvernement provincial. Il est administré par une Direction dont le président et le vice-président sont élus par la Diète provinciale et confirmés par l'Empereur. La Diète nomme, en outre, deux Directeurs, puis deux autres Directeurs sont nommés par la Diète et les associés réunis.

Le Comité des États surveille l'exécution des statuts, la caisse et l'émission des lettres de gage. Si, selon lui, ces titres sont imprudemment émis, il a un pouvoir suspensif jusqu'à la réunion de l'Assemblée générale, qui décide souverainement. Les statuts ne peuvent être modifiés sans l'assentiment de la Diète.

L'administration locale a lieu par un comité de cercle nommé par le comité des États. A la commission de surveillance et aux comités de cercle sont encore adjoints des commissaires royaux surveillants.

Droits de la Société contre l'emprunteur. — L'Association a le droit de poursuivre le recouvrement de ses créances sur les immeubles du débiteur engagé ; ses livres font preuve légale non-seulement contre ces débiteurs, mais contre les tiers détenteurs des lettres de gage. En cas de contestation, le comité des États statue en premier ressort, et c'est au tribunal d'appel que ses décisions doivent être soumises.

La Direction, pour la poursuite des droits de la Société, peut choisir entre la voie administrative ou la voie judiciaire.

Séquestre. — Vente. — L'administration peut recourir au séquestre des propriétés et se réserver tout ou partie des revenus.

Elle peut aussi faire vendre l'immeuble, et si, lors de l'adjudication, personne ne couvre la mise à prix, on vend au-dessous de la première enchère.

Chaque fois qu'un paiement est en retard, le débiteur retardataire est tenu d'acquitter six mois d'intérêt de la somme arriérée.

Droits des porteurs des lettres de gage. — Comme garantie de l'exécution de ses engagements, la Société offre à ses créanciers :

1° La rigueur avec laquelle elle peut obtenir l'exécution de ses débiteurs;

2° Les ressources que le fonds d'amortissement met à sa disposition ;

3° La ponctualité sévère avec laquelle elle fait ses paiements.

En cas d'inexactitude, les porteurs des lettres de gage peuvent demander au tribunal de Lemberg de poursuivre directement l'association. Ils peuvent encore, s'ils le préfèrent, poursuivre la saisie d'un des biens engagés à l'Association, ou réclamer leur paiement sur les biens des États.

Ce qui ajoute à la sécurité qu'inspire la Société, c'est que les capitaux des communes et des établissements publics et les fonds provenant de tutelles et de consignations peuvent être employés en lettres de gage.

Fonds de réserve. — Son emploi. — Le fonds de réserve se compose :

1° Des biens désignés par les États comme garantie et des sommes dues à leur munificence ;

2° Des intérêts gagnés par l'escompte des lettres de gage et sur les coupons d'intérêts des lettres de gage remboursées;

3° Des intérêts du semestre de rentes payé d'avance par les débiteurs ;

4° Enfin de toutes les recettes extraordinaires et imprévues.

Le fonds de réserve sert notamment à couvrir en partie les frais d'administration et à payer les avances imprévues occasionnées par les retards des débiteurs. Enfin, il permet d'offrir aux membres de l'association des avantages proportionnels quand il a atteint un chiffre suffisant.

Les sommes disponibles du fonds de réserve sont placées sur lettres de gage qui peuvent être revendues en cas d'urgence.

Si l'institution venait à être dissoute, le fonds de réserve retournerait aux Etats.

Limites de l'amortissement. — Moyennant l'annuité versée par l'emprunteur, la Société reconstitue le capital, à l'acquit de ce dernier, en moins de quarante et un ans.

Priviléges de la Société. — L'Empereur a exempté du timbre et des frais d'actes les lettres de gage et leur cession. On peut les faire négocier à la Bourse et les coter à son bulletin. Leur altération est punie comme celle des actes publics et des billets de Banque. Quant aux coupons d'intérêts, ils doivent être timbrés.

Circulation. — En 1843, la Société avait en circulation des lettres de gage pour une valeur de 11,414,016 fr. Au moyen de petites coupures

ces titres sont à la portée d'une quantité d'épargnes pour lesquelles le livre des hypothèques est fermé.

L'association de Gallicie fonctionne bien et a produit, au profit des propriétaires, une amélioration notable dans les conditions de l'emprunt.

WURTEMBERG.

Il existe dans le Wurtemberg une association générale de crédit (*Wurtembergischer kreditverein*).

Fondation, nature et but de la Société. — Cette association remonte à l'année 1827 ; mais elle est régie par des statuts révisés qui datent du 15 novembre 1831. Sa durée est illimitée.

Son but est d'emprunter directement des capitalistes, au lieu d'émettre des lettres de gage négociables par les emprunteurs. Ensuite elle prête, au taux le plus bas possible, à tous les propriétaires de biens fonds, moyens ou grands, nobles ou roturiers, corporations ou communes, les capitaux pour lesquels ceux-ci peuvent fournir les garanties nécessaires.

Capital emprunté.—La Banque, qui avait d'abord limité ses emprunts à 6 millions de florins (12,900,000 fr.), a le droit de rouvrir de nouveaux emprunts quand le premier sera rempli.

Obligations, intérêts, garanties. — L'association donne à ses créanciers des obligations négociables à la Bourse, nominatives ou au porteur, au gré des prêteurs. Ces obligations sont divisées par coupures de 100, 200, 500 et 1,000 florins au plus.

Depuis plus de huit ans, la Société a réduit l'intérêt au taux de 3 p. 100, et c'est sur ce pied que les intérêts des obligations sont servis annuellement. S'il n'y a pas d'autre lieu désigné, les paiements se font à la caisse à Stuttgardt.

Les garanties offertes au prêteur pour sa créance sont les suivantes :

1° L'association ne prête que sur première hypothèque, sur des biens d'une valeur double au moins de la somme prêtée, et d'un revenu certain d'au moins une fois et demie la rente à servir ;

2° L'association ne prête pas moins de 2,000 florins, en général, 1,000 dans quelques cas favorables, et 500 au minimum, pour les communes seulement, ou pour les particuliers garantis par les commues ;

3° Il est créé, à l'aide de divers éléments, un fonds de réserve qui s'ajoute, comme garantie, à la valeur des biens hypothéqués ;

4° Enfin, en cas de retard dans les paiements, la Société dispose de moyens extraordinaires de poursuite et d'exécution sommaire.

En outre, la publicité des hypothèques étant exigée, les hypothèques occultes ne sont pas à craindre pour la Société.

Emprunteurs.—Les propriétaires du Wurtemberg et des Etats voisins, qui se chargent d'une partie de l'emprunt contracté sur le crédit commun, en s'engageant à payer l'annuité d'amortissement, les intérêts et les accessoires, peuvent rester attachés à l'association jusqu'à ce qu'elle soit déclarée close par une association particulière.

Pour l'intérêt de 3 p. 100 servi aux prêteurs, on exige des emprunteurs un intérêt de 3 1/2 p. 100 ; cette différence de 1/2 p. 100 est destinée à commencer la formation du fonds de réserve et à subvenir aux frais d'administration.

Amortissement ordinaire. — L'emprunteur doit payer, en outre, son annuité d'amortissement, qui varie selon la période convenue, mais dont le minimum ordinaire, fixé à 1 p. 100, suffit à l'amortissement total de la dette en quarante-huit années.

Eléments des bénéfices. — Voici les autres sources de bénéfices de l'association :

1° L'association exige que les emprunteurs paient tous les six mois, tandis qu'elle ne paie qu'une fois par an, la rente aux prêteurs, ce qui la fait profiter de l'intérêt produit pendant six mois par le capital résultant de ce paiement anticipé ;

2° L'emprunteur est tenu, ou de régler ses intérêts un mois et demi avant leur échéance, ou d'ajouter au premier semestre payé la rente d'un mois et demi à titre de garantie d'exactitude. La Société profite de l'intérêt de cette avance, dont elle ne tient compte que lors de l'acquittement du dernier semestre ;

3° Les débiteurs doivent payer deux ans de rente après les quarante-huit ans nécessaires pour l'amortissement, à titre de fonds de réserve et pour se décharger de la garantie solidaire qui leur était d'abord imposée ;

4° On doit payer pour frais d'administration une somme qui a été longtemps de 26 kreutzers pour 100 florins empruntés, c'est-à-dire presque 1/2 p. 100, tant que dure l'amortissement. Cette somme est encore aujourd'hui de 26 kreutzers, mais on tient compte de la réduction croissante de la dette, et la proportion n'est établie que sur la somme non amortie seulement ;

5° Les emprunteurs doivent encore, à titre de premier établissement, une fois payé, 4 1/6 p. 100. Aux uns, on retient cette somme en leur faisant souscrire des obligations de 100 florins, dont ils servent l'intérêt, alors qu'on ne leur compte que 96 florins. Aux autres, on fait rembour-

ser 104 florins 1/6 pour 100 florins avancés, et ce, moyennant une addition de 11 kreutzers 8/10 à la rente annuelle servie pendant cinquante ans ;

6° Enfin, quand l'emprunteur veut se libérer partiellement ou intégralement avant le terme fixé pour lequel il a calculé son amortissement, il est obligé de rembourser jusqu'à 10 p. 100 de plus qu'il n'a reçu.

Amortissement plus rapide.— La contribution d'amortissement varie, au gré du preneur, de manière à le libérer entièrement en dix ans au moins et cinquante ans au plus, quand il ne paie pas d'autres à-comptes pendant ces périodes. On peut toujours abréger la durée des annuités qu'on paie, en augmentant le chiffre de sa rente. On peut obtenir aussi de revenir au plus long terme.

Libération anticipée. — Si l'on veut anticiper sa libération et que l'on rembourse en obligations de la Société , on peut le faire sans avis préalable. Si l'on paie en espèces, il faut prévenir six mois d'avance.

Les à-comptes dépassant 100 florins sont déduits du capital et amènent une réduction proportionnelle dans les versements semestriels ultérieurs. On ne reçoit pas d'à-compte au-dessous de 200 florins.

Demandes de remboursements et droits des créanciers. — Les porteurs d'obligations peuvent demander, mais non exiger le remboursement sans tirage ; la Société, dans ce cas, n'est obligée à rembourser que lorsque ses ressources, tirées de l'amortissement et de ses bénéfices, lui en fournissent les moyens. Les demandeurs prennent rang pour profiter des premiers fonds disponibles. On remet le tirage au sort, si les réclamations dépassent l'importance des fonds. En résumé, la faculté de rembourser n'appartient qu'à l'Association, et le tirage au sort ordinairement détermine, six mois à l'avance, l'ordre des remboursements.

Les créanciers sociaux ont pour garantie de leurs droits, comme il a été dit plus haut, la masse des hypothèques à fournir par les membres de l'association et le capital social entier, mais ils ont en outre le droit d'intervenir dans la discussion de toutes les mesures essentielles à leurs intérêts.

Délégués des créanciers. — Les créanciers peuvent se faire représenter par une commission de un à trois délégués nommés par les plus forts intéressés. Ces délégués doivent être entendus à propos des emprunts demandés. Ils donnent leur avis : notamment, sur la valeur des hypothèques et sur les mesures à prendre contre les débiteurs retardataires ; ils se font communiquer tous les registres, actes et délibérations de la société, et ils s'assurent avec les Censeurs, nommés en assemblée générale, de la situation active et passive de la Compagnie.

Droits de la Société contre les emprunteurs. — Dans le cas où les

emprunteurs négligent leurs paiements, la Société peut d'abord emprunter, à leurs frais, d'un banquier la somme nécessaire pour couvrir les retards.. Pour empêcher l'exécution sommaire des mesures de rigueur provoquées par l'inexactitude de ses débiteurs, la Société peut, si l'on ne se met pas en règle, et avant de recourir à la séquestration ou à l'expropriation, exiger des retardataires le rachat de leurs créances dans le délai de trois mois.

La Banque a le droit d'exiger ce rachat dans quatre cas : 1° à défaut par les propriétaires de fournir les pièces exigées ; 2° en cas de retard apporté pour la seconde fois dans les versements d'un semestre ; 3° s'il y a partage de l'hypothèque; 4° s'il y a dépréciation de 25 pour 100 dans la valeur de cette hypothèque.

Contribution aux pertes. — Lorsqu'il y a perte, l'Assemblée générale en détermine le montant et la répartition proportionnelle qui ne peut, en aucun cas, engager les emprunteurs pour plus de 26 kreutzers par 100 florins du capital encore dû par eux.

Administration. — Les droits administratifs de l'Association appartiennent à la totalité des membres ; ils sont exercés soit par l'Assemblée générale, soit par le Comité qu'elle a élu.

Personnel. — Assemblées générales. — Surveillance de l'État. — Les assemblées générales ont lieu tous les trois ans. Elles nomment, soit dans l'Association, soit en dehors, un Comité de cinq membres, plus cinq suppléants chargés d'administrer. Le Comité choisit son Directeur et un Conseil judiciaire. L'Assemblée nomme, en outre, un Vérificateur des comptes et trois Censeurs. Enfin l'État, dont la Société est d'ailleurs indépendante, fait surveiller par un commissaire royal l'exécution des statuts et la valeur des modifications qu'on propose et qui sont soumises à l'approbation gouvernementale.

Fonds de réserve. — Son emploi. — Droits des emprunteurs. — Tous les débiteurs ont les mêmes droits proportionnels au fonds de réserve, composé comme il a été dit ci-dessus. On prélève d'abord : 1° des 4 1/6 pour 100 de frais de premier établissement; 2° des contributions pour frais d'administration et pertes ; 3° des intérêts composés de ces diverses sommes. Le reste est partagé proportionnellement aux rentes payées par chaque débiteur pour une année entière.

Tout emprunteur libéré reçoit sa part du fonds de réserve alors existant ; on lui remet, en outre, une ou plusieurs promesses ou reconnaissances portant intérêt à 2 1/2 pour 100, pour sa part éventuelle pendant les années qui restent à courir entre l'époque de sa libération

réelle et celle à laquelle il aurait dû s'acquitter. Ces intérêts sont capitalisés pour être versés au terme fixé.

Observations. — Cours des obligations. — La Banque de Wurtemberg a, dans ses statuts, quelques dispositions spéciales concernant les conditions faites aux emprunteurs de divers Etats voisins qu'elle embrasse dans ses opérations. Nous avons négligé ces clauses généralement plus dures que celles qui s'appliquent aux débiteurs de la province. La Société devant cesser peu à peu ses relations avec d'autres pays, cette partie des statuts n'offre par conséquent que peu d'intérêt.

En 1846, les obligations en circulation montaient à 11,930,930 fr.; ces obligations ont joui, à la Bourse, de primes qui ont dépassé 12 pour 100.

ROYAUME DE SAXE.

Le royaume de Saxe, ou Saxe royale, comptait, en 1846, une population de 1,836,433 habitants, répartis sur une surface de 271 milles carrés géographiques.

La propriété s'y divise en biens nobles et biens de paysans. Elle est régie par un Code modelé en partie sur le Code Napoléon, et où l'on admet jusqu'à un certain point les hypothèques générales et occultes.

Le royaume de Saxe est divisé en quatre grands arrondissements territoriaux (Dresde, Leipsick, Zwickau et Budissen ou Bautzen), subdivisés en cercles, dont plusieurs portent le nom de *pays héréditaires*. L'arrondissement de Bautzen s'appelle aussi le *Margraviat de la Haute-Lusace*.

Il existe, dans la Saxe, deux institutions de *crédit foncier*. L'une est un établissement particulier, c'est l'*Union de crédit des propriétaires de terres seigneuriales situées dans les pays héréditaires*. L'autre est un établissement public, c'est la *Banque hypothécaire des Etats provinciaux de la Haute-Lusace*.

Nous analyserons ici l'organisation de l'*Union de crédit*. On verra plus loin celle de la Banque hypothécaire.

Union de crédit des pays héréditaires.

Fondation, nature et but de la Société. — Cet établissement, créé par ordonnance royale du 13 mai 1844, ne fonctionne pas pour tout le royaume. Il renferme ses opérations dans la province pour laquelle il a été institué.

La Société, fondée d'abord presque exceptionnellement pour les propriétaires de biens nobles, a modifié ses statuts et a progressivement admis les biens de paysans, en réduisant les charges d'admission qui étaient plus lourdes pour ces derniers. Suivant une modification introduite à la fin de 1849, il suffit, pour pouvoir s'associer, que le postulant, noble ou roturier, qui n'a pas de propriété nobiliaire, offre un bien de paysan dont le sol produise un revenu net annuel de 1,250 fr. au moins.

Lettres de gage. — Conditions d'émission. — Les prêts de la Société s'effectuent par la remise de lettres de gage au porteur. Ces lettres produisent intérêt et sont divisées en coupures de 500 thalers, 100 et 25 thalers (93 fr. 75 c.). Le montant des intérêts que ces titres produisent est fixé avant l'émission de chaque nouvelle série.

La Banque ne prête pas au-dessous de 3,750 fr., et pas au-dessus de la moitié de la valeur hypothécaire du bien qui représente le gage. Elle n'accepte que les biens libres, ou présumés tels, la législation tolérant les hypothèques occultes ; mais le propriétaire doit faire la preuve qu'il peut disposer de son bien. Enfin, il ne peut être émis des lettres de gage pour une plus grande valeur que celle représentée par les capitaux hypothéqués sur les biens engagés.

Annuités, retenue, amortissement. — Les rentes doivent être payées à l'Union tous les six mois, et toujours trois mois avant l'échéance des intérêts des lettres de gage.

L'Union prélève sur la valeur nominale de chaque emprunt un revenu annuel représentant l'intérêt et l'amortissement de la lettre de gage, ainsi que les frais d'administration.

Demandes et offres de remboursement. — La société ne peut dénoncer le capital prêté que dans les cas fixés par les statuts et en prévenant six mois d'avance. Les cas de remboursement forcé pour l'emprunteur sont : le stellionat, la division du gage, la détérioration de la propriété et le défaut de paiement des annuités aux échéances.

Les détenteurs des lettres de gage ne peuvent en exiger le remboursement, mais les débiteurs ont le droit d'offrir leur libération totale ou partielle. Tous les paiements, même ceux des biens vendus aux enchères, doivent se faire au moyen de lettres de gage de l'Union, d'après leur valeur nominale.

Après cinq ans d'existence de la Banque, il est remboursé annuellement, par la voie du sort, autant de lettres de gage que les fonds de réserve et d'amortissement de chaque série le permettent.

Toutes les séries garantissent la totalité des intérêts à payer. En dehors de cette solidarité, chacune d'elles forme un tout et possède sa réserve et son fonds d'amortissement particuliers.

Administration. — Surveillance. — Les affaires de la Société sont régies par une Direction, par une Assemblée générale, un Syndic et un Délégué, assistés d'employés, qui ont la gérance réelle.

Un Commissaire royal surveille, en outre, l'institution, vérifie les livres et les comptes. Aucune hypothèque ne peut être radiée, ni aucune lettre de gage émise, sans son assentiment.

Droits de la Société contre l'emprunteur. — Séquestre et vente. — L'emprunteur doit les intérêts à 5 pour 100 des sommes payées tardivement. En cas de non-paiement au jour de l'échéance, la Société peut demander la séquestration du bien, et désigner le gardien du séquestre. Si la vente forcée de la propriété est nécessaire, le débiteur exproprié perd son droit au fonds de réserve. L'acquéreur du bien peut demander à entrer dans l'association.

Droits du porteur des lettres de gage. — Les porteurs de lettres de gage ont le droit de poursuivre l'association en cas de négligence dans le paiement des intérêts. Les biens hypothéqués, le fonds de réserve et tout le capital social répondent de leur créance. Sur leur demande, les lettres de gage peuvent être mises hors de circulation.

Fonds de réserve; son emploi. — Après chaque inventaire annuel, lorsque les revenus de la Banque ont couvert les intérêts, les frais d'administration et les pertes subies, les profits opérés par les diverses séries sont, pour les deux tiers, consacrés au fonds d'amortissement. Le tiers restant sur les profits forme le fonds de réserve jusqu'à ce qu'il représente, avec l'accumulation des intérêts de ce tiers, 5 pour 100 du capital total de la série. Alors, tous les profits et les intérêts du fonds de réserve vont au fonds d'amortissement. Le fonds de réserve est destiné à couvrir les pertes. On peut l'employer, soit en achat de lettres de gage, soit en d'autres placements, au choix des Directeurs.

Dissolution. — L'établissement ne peut se dissoudre qu'après le remboursement de toutes les lettres de gage avec leurs coupons, l'extinction de toutes les hypothèques et le paiement de son passif.

Priviléges de l'Union. — Circulation. — Les autorités du royaume, les administrateurs de caisses publiques, etc., et les tuteurs, sont autorisés à employer en achat de lettres de gage les capitaux qui leur sont confiés.

En 1849, les lettres de gage délivrées par la Société montaient à 4,470,656 fr. 25 c.

ROYAUME DE HANOVRE.

Le Hanovre est divisé en six provinces ou arrondissements et un *ter-*

ritoire. Il renfermait, d'après le dénombrement de 1845, une population de 1,758,847 habitants sur une superficie de 698 milles carrés géographiques. Parmi les Etats allemands, le Hanovre est un de ceux qui ont conservé le plus longtemps les traces du régime féodal. La propriété rurale y est divisée en biens nobles et biens de paysans. Ces derniers étaient grevés de nombreuses servitudes jusqu'à l'époque de la fondation, en 1840, de l'établissement de crédit territorial pour le rachat des dîmes et redevances seigneuriales.

Il existe dans le Hanovre quatre établissements particuliers fonctionnant dans des provinces déterminées, et un établissement public, fondé le 8 septembre 1840, et s'appliquant à toutes les provinces du royaume privées de Banques spéciales.

Voici, en résumé, l'organisation des quatre établissements privés (1).

1° *Institut de crédit hypothécaire de Lunebourg.*

Fondation, nature et but de la Société. — Cet établissement, qui date de l'année 1790, est exclusivement fondé pour les biens nobles du Lunebourg. Il ne prête que sur indication de la destination des fonds, et l'on doit justifier de l'emploi du capital.

Obligations, intérêts, garanties. — La Société n'emprunte pas moins de 200 thalers pour chaque obligation. Elle donne à ses créanciers des titres nominatifs. Elle paie tous les ans 3 p. 100 d'intérêts par fractions semestrielles. Après trois mois d'échéance, les coupons des titres non présentés sont perdus pour les créanciers.

La Société offre, pour la sûreté du prêt, tout son actif et sa sévérité d'exécution contre ses débiteurs. Elle prête à ceux-ci d'après l'importance de leur revenu net et de manière à ce qu'ils puissent vivre du surplus du produit de leur bien, quand ils ont prélevé l'annuité.

Emprunteurs. — Conditions des prêts. — Le maximum de la redevance annuelle est de 5 p. 100 pour l'emprunteur, pendant les cinq premières années; ce chiffre diminue alors de 1/2 p. 100. On paie tous les six mois. — L'institution ne peut jamais exiger le remboursement intégral, ni augmenter la rente à servir au delà de 5 p. 100. Si elle se voit contrainte d'emprunter à plus de 3 p. 100, elle se récupère en prolongeant la durée de l'amortissement.

Le débiteur peut se libérer par à-comptes de 50, 100, 200 thalers, et

(1) Voir ci-après la description de l'établissement public ou *établissement territorial de Hanovre*.

même davantage, en prévenant six mois d'avance. On doit 2 p. 100 de la dette inscrite, si l'on s'est libéré avant la fin de la cinquième année, et seulement 1/8 p. 100, si l'on ne rembourse entièrement que de la sixième à la seizième année.

Droits de la Société contre les emprunteurs. — En cas de négligence dans l'exploitation ou dans le service des intérêts, la Société fait ordonner que les biens seront administrés par un gérant de son choix. La Banque pratique aussi le séquestre en cas de faillite. Enfin, les tribunaux ne peuvent ordonner ni la saisie, ni la vente des biens, sans le consentement de la Société.

Administration. — *Surveillance.* — L'association se dirige par elle-même, mais elle est sous la surveillance du collége des nobles et du Gouvernement. On en appelle à ces autorités, même des décisions par lesquelles l'administration de la Banque refuserait des fonds à un emprunteur.

Fonds de réserve. — Pour former le fonds de réserve, on prélève, savoir : sur les prêts accordés aux associés et à titre de contribution aux frais d'administration, 2 p. 100 pendant les cinq premières années, et 1/2 p. 100 de la sixième à la dix-septième année. Ce fonds se grossit de ce que gagne la caisse sur les emprunts contractés à moins de 3 p. 100, et enfin des intérêts du fonds même. Une partie sert, après la sixième année, à couvrir une portion des frais d'administration.

Enfin, quand un associé a complétement amorti sa dette, on lui tient compte de sa part proportionnelle dans le fonds de réserve.

2° *Association de crédit pour l'Ordre équestre des principautés de Calenberg, Grubenhagen et Hildesheim.*

Cette institution, fondée le 25 août 1825, a été étendue aux biens de paysans par ordonnance du 23 janvier 1838.

Les dispositions des statuts ont beaucoup de rapports avec celles qui régissent la Société de Lunebourg. Les renseignements recueillis à ce sujet sont d'ailleurs peu nombreux.

Du reste, l'importance de cette Banque est minime et son cercle d'opérations trop restreint. En 1844, le montant de ses prêts n'atteignait pas 1,500,000 thalers.

Il faut, pour que la Société prête sur les biens de paysans, que ces propriétés valent au moins 6,000 thalers.

3° *Établissement de crédit pour l'Ordre équestre des principautés de Brême et de Verden.*

Cette association a été fondée en janvier 1826. Son mécanisme est

aussi à peu près le même que celui de la Banque de Lunebourg. Les différences à signaler dans les statuts sont les suivantes : il existe des biens sur lesquels l'institution ne prête que les 2/5 de la valeur des biens, et, dans ce cas, elle se fait payer 5 p. 100 pour intérêts, amortissement et frais d'administration. L'annuité ne monte en tout qu'à 4 1/2 p. 100 lorsqu'on prête moitié de la valeur.

Enfin, l'amortissement le plus lent a lieu en 72 ans. On n'y applique que 1/4 p. 100 par an, mais on peut se libérer en 56 ans, moyennant 1/2 p. 100, et en 47 ans en payant 3/4 p. 100 ; enfin, en 41 ans, par un versement de 1 p. 100.

Les obligations sont nominatives ou au porteur. On ne paie les intérêts qu'une fois par an. Les coupons non présentés à l'échéance se prescrivent par deux ans.

Les porteurs d'obligations peuvent exiger leur remboursement à six mois de terme.

La contribution pour frais d'administration ne peut excéder 1/4 p. 100; si cette somme est insuffisante, le fonds de réserve y supplée. Les opérations de la Société n'ont qu'un médiocre développement.

4° *Association de crédit pour les propriétaires dans la principauté de la Frise orientale et de Harlingerland.*

L'ordonnance royale contenant les statuts de l'association est du 25 novembre 1828. Elle est suivie d'une instruction pour l'administration de l'Association et pour l'estimation des terrains engagés.

On n'a que des renseignements très-incomplets sur cet établissement, qui, comme les précédents, n'a qu'une médiocre importance.

Mais l'établissement véritablement important du Hanovre, c'est la Banque dirigée par le Gouvernement; cette institution se distingue éminemment des associations aristocratiques et provinciales qui l'ont précédée par son origine et sa destination toutes démocratiques, non moins que par son caractère de centralisation gouvernementale.

GRANDS-DUCHÉS DE MECKLEMBOURG-SCHWÉRIN ET STRÉLITZ.

Ces deux Etats, bien qu'ayant des souverains distincts, sont unis par des liens politiques et administratifs. Ils ont une population de 625,000 habitants environ sur une superficie de 264 milles carrés allemands.

Une seule institution de crédit pour les biens de l'ordre équestre est établie dans les deux grands-duchés.

Institut de crédit foncier pour les biens de l'ordre équestre.

Fondation, nature et but de la Société. — Cette institution, qui paraît être la plus ancienne de l'Allemagne après celle de Silésie, a commencé à réviser ses statuts en 1818. Après avoir subi des modifications successives dans son règlement, elle fonctionne de la manière suivante :

La Société ne prête que sur les biens principaux compris dans le cadastre de l'ordre équestre, et qui n'appartiennent point au Souverain ; peu importe, d'ailleurs, la qualité du propriétaire. Les biens doivent être assurés contre l'incendie. La Société émet des certificats hypothécaires (lettres de gage).

Lettres de gage. — Conditions d'émission. — Tout propriétaire qui veut emprunter doit fournir des pièces justificatives de son droit de propriété. Il joint notamment à ces titres : la carte du fonds, extraite du cadastre, qui indique non-seulement l'étendue des terres, mais encore leurs qualités productives rangées en quatre classes.

La Direction générale accorde les lettres de gage sur la proposition de la Direction du cercle et après nouvel examen, si elle le juge convenable. La Direction du cercle nomme des experts pour faire l'estimation des biens, sur les lieux, avec le plus grand détail et aux frais du postulant. Il n'est prêté que jusqu'à concurrence de moitié de la valeur des biens, et sur première hypothèque.

Les lettres de gage s'émettent par coupures de 25 thalers au minimum, pour un quart p. 100 de la totalité de la somme hypothéquée, et de mille thalers au maximum. Ces titres sont au porteur, mais les détenteurs peuvent demander qu'ils deviennent nominatifs, moyennant un droit modéré. On peut donner des espèces aux emprunteurs.

L'intérêt des certificats hypothécaires est de 3 1/2 p. 100, mais l'institut peut élever ou abaisser cet intérêt. Il est payé par fractions semestrielles aux jours de Saint-Antoine et de Saint-Jean.

Annuités. — Accessoires. — Amortissement. — Les propriétaires sont tenus, de leur côté, de payer leurs annuités huit jours avant chaque échéance, à la caisse de leurs cercles respectifs, et sous peine de 2 p. 100 de dommages-intérêts, outre le remboursement des frais nécessités par leur négligence.

Les annuités se composent : 1° du montant des intérêts à verser aux créanciers ; 2° d'un quart p. 100 de la dette annuelle, par fractions semestrielles.

Le débiteur paie, en outre, comme entrée, et avant qu'on délivre le certificat hypothécaire, 1/2 p. 100 du capital emprunté. Ces deux dernières sommes servent à couvrir les frais d'administration, les déficits fortuits, etc.

Enfin, en sus du quart ci-dessus, le propriétaire doit encore payer, pour arriver à l'amortissement de sa dette, un quart pour cent du capital emprunté. Ce nouveau quart se paie aussi par versements semestriels. Ce qui reste des sommes spéciales versées pour frais d'administration profite au fonds d'amortissement.

Les frais d'inscription des créances au livre des hypothèques et le coût des lettres de gage sont à la charge de l'emprunteur.

Non-exigibilité du remboursement. — Droit de se libérer. — Les créanciers ne peuvent exiger le remboursement des lettres de gage qu'à l'échéance de la dette, mais la Société peut dénoncer simultanément tous les certificats de crédit, avec l'assentiment des deux souverains. Elle fait, en outre, tous les six mois, un tirage au sort des titres qu'elle doit rembourser le trimestre suivant. Les propriétaires peuvent se libérer peu à peu, et d'avance, en remettant à l'établissement des lettres de gage achetées par eux. Ils ne peuvent en remettre pour moins de mille thalers à la fois.

Administration. — Surveillance. — L'administration se compose de trois Directeurs pour les cercles, d'une Direction générale, d'un Comité de révision, et de l'Assemblée générale. Les Directions sont électives. On nomme, pour chaque cercle, au moins deux députés et un syndic. Les Assemblées générales ont lieu tous les ans. Les souverains surveillent l'institution, et les statuts n'en peuvent être modifiés sans leur approbation collective.

Droits de la Société contre l'emprunteur. — En cas d'inexécution des engagements du débiteur, la Société le fait exécuter : les tribunaux remettent gratis l'ordonnance nécessaire. On peut faire ordonner le séquestre et la gestion par un délégué de l'institution, si la mesure semble préférable.

En cas de faillite, on procède à la vente, et, même pendant la durée de la faillite, l'établissement perçoit ses intérêts sur les revenus ; l'acquéreur reste, pour la propriété, membre de la Société, jusqu'à ce qu'il ait remboursé le montant des lettres de gage.

Droits du porteur. — Les porteurs des certificats hypothécaires ont le droit de poursuivre directement la Société, et d'exiger, à l'échéance, le paiement des coupons en espèces.

Fonds de réserve. — Son emploi.—Le fonds de réserve se compose : 1° des sommes versées accessoirement avec les annuités et mentionnées

ci-dessus; 2° de tous les bénéfices que peut faire la Société, par suite, par exemple, de pertes de coupons, etc. Ce fonds est employé, notamment, comme on l'a dit, au paiement des frais d'administration.

La dissolution de l'institut ne peut avoir lieu qu'avec l'autorisation des deux grands-ducs. Elle s'effectue également si le fonds d'amortissement parvient à racheter les certificats hypothécaires.

HAMBOURG.

La ville libre anséatique de Hambourg compte une population d'environ 188,000 habitants; son Gouvernement est composé d'un sénat et d'une assemblée de bourgeoisie.

Il existe dans cette ville un établissement privé de crédit hypothécaire nommé *Caisse de crédit pour les propriétés et les terrains de la ville de Hambourg*. Les propriétaires qui y ont souscrit obtiennent le droit d'en tirer des capitaux, lorsque les sommes qu'ils ont empruntées sur hypothèque leur sont redemandées.

Elle a fait quelque bien sans cependant jouer un rôle très-important dans l'amélioration de la propriété foncière.

Fondation, nature et but de la Société. — Cette caisse a été fondée en 1782, mais ses statuts ont été révisés en 1844, et approuvés par le Sénat le 7 mars 1845. Le but de l'établissement est de permettre de former, par des contributions successives, un fonds destiné à faire des avances aux propriétaires chargés de dettes hypothécaires exigibles et réclamées par les créanciers, et d'éteindre la dette hypothécaire par amortissement annuel.

Trois classes d'intéressés. — Il y a trois classes d'intéressés : 1° les propriétaires de terrains situés dans la ville de Hambourg, qui, en déposant de l'argent et laissant accumuler les intérêts, se forment pour l'avenir un capital d'épargne; 2° les propriétaires que la caisse garantit, à de certaines conditions, contre la poursuite des créanciers hypothécaires, jusqu'à concurrence des trois quarts de la valeur du fonds; et 3° les particuliers qui, n'étant pas propriétaires, veulent se procurer le moyen d'acheter des immeubles en faisant des versements successifs à la caisse.

1° *Première classe d'intéressés.*—Les propriétaires dont le bien est grevé peuvent se former une caisse d'épargne au moyen de l'association. A cet effet, ils estiment leur immeuble comme ils l'entendent, puis ils versent pour droit d'entrée 2 p. 100 de l'estimation; ils s'obligent, en outre, à verser tous les ans par semestre 1/2 p. 100 de cotisation. En cas d'inexactitude, ils sont passibles d'amende. Les intérêts payés par la caisse

pour ces versements sont de 2 1/2 p. 100 pour 1,000 marcs-banco (le marc vaut 1 fr. 87 c.), le propriétaire qui réclame son remboursement est obligé de prévenir six mois d'avance ; il suffit de trois mois pour les sommes inférieures.

Il peut, au lieu d'argent, prendre une lettre de gage, qui a pour garantie l'actif social, et il lui est permis, quand il a déposé les 1,000 marcs, de passer dans la deuxième classe des intéressés.

2° *Deuxième classe des intéressés.—Biens garantis par la caisse contre les poursuites des créanciers.* — La Société fait visiter les biens et les estime, mais elle ne garantit que jusqu'à concurrence des trois premiers quarts de la valeur. Les cotisations continuent d'ailleurs comme dans la première classe. Les estimations sont renouvelées tous les cinq ans; la garantie de la caisse doit être renouvelée aux mêmes époques.

Si les cotisations ne sont pas exactement versées, des amendes sont prononcées qui s'élèvent jusqu'à un p. 100 par mois, après six mois de retard. Après un an, si le paiement n'a lieu qu'en vertu de poursuites, l'associé est exclu et remboursé sous la déduction de ce qui est dû à la Société. Si le créancier a été payé, la caisse, subrogée à ses droits, poursuit le débiteur. Au renouvellement des estimations, le propriétaire peut demander son remboursement, et la caisse ne doit plus de garantie. Les propriétaires de la seconde catégorie peuvent aussi demander à la caisse des lettres de gage, et alors ils demeurent seuls chargés du dégrèvement de leur propriété.

Nature de la garantie accordée aux intéressés susmentionnés.— La garantie consiste en ce que les propriétaires ont le droit de recourir à la Caisse quand on leur dénonce la créance par eux due et qu'ils n'ont pas le moyen de se procurer, au taux de 4 p. 100, les fonds nécessaires au remboursement. Cette garantie ne commence son effet qu'un an après l'association.

Dénonciation de créances. — Obligation d'avertir la Société. — Tout intéressé auquel une inscription est dénoncée doit, dans les quatre semaines, en prévenir la caisse ; il doit aussi, néanmoins, chercher, de son côté, l'argent nécessaire pour satisfaire à la demande de paiement et prévenir s'il n'en trouve pas.

Subrogation aux droits des créanciers remboursés. — Si les fonds de la Caisse sont insuffisants pour éteindre les inscriptions dénoncées, la Caisse paie les créanciers au prorata de ses fonds, et le paiement du surplus est renvoyé de terme en terme. La Société est subrogée aux droits des créanciers remboursés ; l'intéressé doit 1/2 p. 100 de courtage pour cette subrogation.

Libération du débiteur. — Après le remboursement par l'établisse-

ment, il lui est dû un intérêt de 4 p. 100 par an, outre la cotisation annuelle. Le capital n'est pas exigible. Le débiteur peut se libérer en prévenant six mois d'avance.

Séquestre. — Expropriation. — Trois mois après l'échéance des intérêts, le séquestre est mis sur les revenus, en cas de retard du débiteur. Il peut ensuite être poursuivi en expropriation. La Société peut acheter le fonds, mais à la charge de le rendre dans le plus bref délai. Le nouveau propriétaire a la faculté de devenir associé. Les cas de séquestre et d'expropriation sont très-rares.

3° *Troisième classe d'intéressés.—Personnes formant un fonds pour acheter une propriété.* — Tout individu désigne le capital qu'il veut faire entrer dans la Caisse, et on lui remet un bon.

Les versements sont généralement faits d'après les règles prescrites pour la première classe ; cependant, on peut déposer de suite un capital fixe, et la caisse doit les intérêts à 2 1/2 p. 100. Les intérêts des intérêts sont ajoutés annuellement au capital.

On procède, pour la sortie de ces intéressés, comme pour les associés de la première classe. Enfin, s'ils achètent une propriété, ils peuvent, à leur choix, passer dans la première ou dans la deuxième classe.

Lettres de gage provenant de dépôts. — La caisse peut, pour augmenter ses ressources, recevoir des dépôts des particuliers et leur délivrer des lettres de gage de dépôt produisant intérêt à 3 p. 100 au-dessous de 500 marcs, et à 3 1/2 p. 100 au-dessus de cette somme. Les intérêts se paient annuellement. Ces lettres sont remboursables, même partiellement, six mois après l'avis donné par le porteur. La Banque peut consentir un terme plus court moyennant un escompte de 1/3 p. 100 par mois.

Surveillance. — Le Sénat a droit de surveillance sur l'institution.

DANEMARK.

Le Danemark, dont la population est d'environ 2,300,000 habitants sur 1021 milles carrés géographiques, est un pays essentiellement agricole. L'immense majorité des capitalistes placent leurs fonds sur hypothèque. Les terres et les revenus rapportent le plus souvent 7 à 8 p. 100. L'intérêt légal de la somme hypothéquée (4 p. 100) étant bien inférieur à ce taux, les propriétaires trouvent un véritable avantage à hypothéquer leurs immeubles : aussi presque toutes les propriétés sont-elles grevées. La tendance naturelle des capitaux vers l'agriculture est, en outre, favorisée par les lois et par la situation géographique.

On comprend que le Danemark, grâce à sa situation exceptionnelle,

ait pu se passer jusqu'ici d'institutions de crédit destinées à venir en aide aux agriculteurs et aux propriétaires fonciers. Cependant, dès le XVIII[e] siècle, le Gouvernement danois s'était efforcé déjà de protéger l'agriculture, principale source de la richesse nationale. Par l'ordonnance du 16 août 1786, le Gouvernement fonda de ses propres deniers une Caisse de crédit (*Credit-Kasse*). Cette Caisse prêtait à 2 p. 100, mais seulement à certaines entreprises ayant pour objet spécial l'amélioration de l'industrie agricole. Il a été depuis fondé des caisses d'épargne qui ont été d'un grand secours à l'agriculture.

Avant 1848, des projets de sociétés d'emprunteurs avaient été présentés dans plusieurs comices agricoles; mais la guerre qui éclata en 1848 entre le Danemarck et l'Allemagne, au sujet de l'insurrection du Schleswig-Holstein, en suspendit l'exécution.

En 1850, M. Brezendahl, membre de la Diète, présenta à cette Assemblée une proposition relative à l'organisation des Sociétés de crédit entre propriétaires fonciers.

Cette proposition fut adoptée, sauf quelques modifications, et devint la loi du 20 juin 1850, sanctionnée par Frédéric VII.

Voici la substance de cette loi :

Elle autorise le ministre de l'intérieur à favoriser l'établissement de Sociétés de crédit entre propriétaires de terres danoises. Les statuts doivent contenir notamment les dispositions suivantes :

Fonds social. — Obligations. — Il faut, pour obtenir l'autorisation, qu'au moyen de souscriptions réunies, on ait composé un fonds social de 1 million de rixdalers au moins (3 millions de francs).

Le chiffre des obligations ne peut être inférieur à 150 fr.; il ne peut en être émis pour une somme excédant le montant des hypothèques.

Conditions des prêts. — Garanties. — L'hypothèque ne doit jamais dépasser de deux tiers la valeur de l'immeuble, et les garanties d'une bonne évaluation doivent être fournies.

Les sociétaires sont solidaires jusqu'à concurrence de la valeur empruntée.

Amortissement par annuités. — Il doit y avoir engagement par les emprunteurs d'amortir successivement la dette. Tous les trois mois, la Société remet son bilan au ministre de l'intérieur.

Priviléges et droits de la Société. — Les obligations émises sont exemptes du timbre, et les envois d'argent aux Sociétés jouissent d'une modération des frais de poste. Les Banques peuvent exproprier, au moyen de formalités simplifiées, leurs débiteurs inexacts.

Les capitaux appartenant à des mineurs ou à des établissements pu-

blics peuvent être placés en obligations, et les associations peuvent emprunter et prêter à un taux excédant même 4 p. 100 par an (intérêt légal).

Cette loi a été accueillie avec une faveur marquée. Aussitôt après sa publication, de nombreuses souscriptions ont été reçues dans le Jutland et dans les îles pour la formation des caisses de crédit. Des associations se sont formées, mais le temps qui s'est écoulé depuis cette époque est beaucoup trop court pour qu'il soit possible d'en constater les résultats.

DEUXIÈME GROUPE.

Sociétés de Prêteurs.

ROYAUME DE BAVIÈRE, HESSE-DARMSTADT, BELGIQUE.

ROYAUME DE BAVIÈRE.

Le royaume de Bavière, dont la population était, en 1846, de 4,504,874 habitants sur 1394 milles carrés géographiques, est régie par un Code civil en partie modelé sur le Code Napoléon. Toutefois, à l'exception du Palatinat rhénan, toutes les parties du pays jouissent de la publicité et de la spécialité des hypothèques.

La propriété commence à être divisée, bien que le nombre des grandes propriétés soit encore assez considérable. Pour dégrever le sol, divers projets d'institution de crédit avaient été proposés dès 1825, mais la combinaison à laquelle on s'est arrêté est celle d'une *Banque hypothécaire et d'escompte.*

Fondation, nature et but de la Société. — Cet établissement a été fondé à Munich en 1835, par une société d'actionnaires, au capital de dix millions de florins (21,400,000 fr.), divisé en vingt mille actions.

C'est à la fois une caisse de crédit hypothécaire, une banque d'escompte, de circulation et de dépôt, une caisse d'épargne et une agence d'assurances sur la vie et contre l'incendie. Elle a une succursale à Augsbourg.

Durée du privilége. — Conditions d'émission des billets. — La durée du privilége de la Société est de 99 ans. Elle émet des billets dont la coupure descend jusqu'à 10 florins, et qui ont cours forcé. L'émission de ces billets ne peut excéder les 4/10 du capital, ni la somme de huit millions de florins.

Garantie hypothécaire des billets émis. — Espèces disponibles.— Les trois quarts de la somme totale de l'émission doivent être garantis par des prêts hypothécaires sur une valeur double de la somme prêtée. Le dernier quart doit être représenté en espèces disponibles.

Conditions du prêt. — La Banque prête sur toute espèce de biens libres productifs de revenus; l'emprunt ne peut être inférieur à 1,070 fr. (500 florins), aux termes des statuts révisés en dernier lieu, en 1850. L'emprunteur s'oblige à se soumettre aux statuts et à payer une redevance annuelle qui ne peut excéder 6 p. 100, intérêt et amortissement compris. La redevance la moindre est de 4 1/2, et, avec cette annuité, il faut 61 ans 1/2 pour amortir la dette. Sur ces 4 1/2, 3 p. 100 servent

à payer l'intérêt dû aux prêteurs. On réserve 1 p. 100 pour frais d'administration, fonds de réserve et pertes éventuelles; le reste est compté comme amortissement avec capitalisation d'intérêts. On peut toujours avancer l'époque de l'amortissement total, 1° en se libérant par des à-comptes, dont le minimum est variable selon le chiffre de l'emprunt; 2° en remboursant intégralement, ou en adoptant une annuité plus forte.

Paiement des annuités. — Droits contre l'emprunteur. — Expropriation. — L'emprunteur s'oblige à payer sa redevance en deux termes semestriels et dans les quatorze jours du délai fixé. En cas de négligence dans les paiements, comme en cas de détérioration dans les immeubles, la Banque peut saisir sommairement et poursuivre l'expropriation. Comme pour les autres Banques d'Allemagne, les délais sont courts et les actes judiciaires simplifiés.

Droits de l'emprunteur. — De son côté, l'emprunteur peut exiger que son compte à la Banque soit arrêté à chaque versement semestriel; on calcule alors ce qu'il a remboursé par à-compte ou par amortissement, et il lui est loisible de demander que le capital dont il reste débiteur soit considéré comme un nouvel emprunt. Enfin, quand il s'est acquitté intégralement, il a droit d'exiger la remise de son obligation quittancée, et sur le vu de cette pièce, le conservateur des hypothèques radie l'inscription prise.

Forme des obligations. — Les obligations souscrites par les emprunteurs ne sont pas transmissibles et ne peuvent circuler. Le capital de la Banque étant fourni par les actionnaires, il n'y a pas lieu à émettre des lettres de gage. Les titres sont remplacés en partie, dans la circulation, par les actions de la Banque et par ses billets; seulement ces valeurs ne sont pas remboursables arbitrairement par la Banque, et les actions permettent l'agiotage; on les a cotées avec une prime de près de 30 p. 100.

Dividende aux actionnaires. — Leurs droits. — La Société sert à ses actionnaires un intérêt de 3 p. 100 seulement par an; mais ils ont droit aux dividendes provenant des bénéfices et à une part proportionnelle dans tout l'actif social, et spécialement dans le fonds de réserve. Le montant des actions est sans doute exposé à toutes les chances de perte que court une société d'actionnaires, mais comme on ne rem-, bourse pas ce capital aux associés, au fur et à mesurede l'amortissement, on n'a pas à recourir à des emprunts d'urgence pour les pertes éventuelles. Du reste, les billets de la Banque sont garantis par des valeurs en portefeuille et inspirant toute confiance; elles sont reçues dans les caisses publiques.

Administration. — Surveillance. — La Banque est administrée par

les soixante actionnaires les plus intéressés; ils forment un Comité d'administration qui nomme sept actionnaires composant la Direction de la Banque. Sous cette Direction fonctionne une administration composée d'employés rétribués. La Direction nomme un conseil judiciaire et quelques censeurs pour les affaires de l'escompte. Les administrateurs ne peuvent pas faire le commerce. Le Comité se réunit une fois par an ; la Direction une fois par semaine.

Observations. — Chiffre des opérations. — L'établissement a traversé facilement la crise financière de 1848 ; la somme de ses prêts, en 1849, montait à 13,952,598 fl. 35 k., en 4,494 contrats, soit 2 millions de plus qu'elle n'était obligée de prêter d'après ses statuts. Ses comptes-rendus successifs prouvent que cet établissement n'a fait que prospérer de plus en plus. Elle a rendu d'immenses services à la propriété dans les temps difficiles. En tout temps, elle a exercé une influence salutaire sur le taux de l'intérêt, qui est resté entre particuliers de 1 p. 100 plus élevé qu'à la Banque, où l'on trouve, en outre, l'avantage de se libérer par annuités.

HESSE-DARMSTADT.

Le grand-duché de Hesse-Darmstadt, dont la population était, en 1849, de 852,679 habitants sur une superficie de 152 milles carrés géographiques, ne possède d'établissement de crédit foncier que dans la partie située sur la rive droite du Rhin, c'est-à-dire dans celle où le Code Napoléon, qui admet les hypothèques occultes, n'est point en vigueur.

La société anonyme établie à Darmstadt sous le titre d'*Établissement de rentes* (*Renten-Anstalt*) étend cependant ses opérations à la Hesse rhénane.

Fondation, nature et but de la Société. — Cette société ne se contente pas, de même que la précédente, de prêter sur hypothèque; ce genre d'opérations est presque accessoire pour elle; c'est d'abord une association tontinière et d'assurances sur la vie.

Conditions du prêt. — L'établissement prête à des corporations ou à des particuliers, soit sur première hypothèque, soit sur double valeur, en cas de deuxième inscription, des capitaux dont le chiffre ne peut être inférieur à 500 florins.

Annuités. — Obligations des emprunteurs. — L'emprunteur s'oblige à rembourser le capital prêté en annuités fixes, calculées à son gré depuis 6 p. 100 au moins jusqu'à 30 p. 100 au plus.

Moyennant le paiement annuel de 6 p. 100, qui comprend les intérêts

et l'amortissement du capital, on se libère en 33 ans, et moyennant, en outre, un solde final additionnel de 4 florins 1/3 environ. Le prêteur perçoit 4 3/4 p. 100 d'intérêts annuels; le surplus est pour l'amortissement.

Droits de l'emprunteur. — Libération anticipée. — L'emprunteur peut abréger les termes de l'emprunt par des paiements extraordinaires, égaux au moins au chiffre de l'annuité; il peut encore s'acquitter intégralement après avoir prévenu la Société. Il peut aussi augmenter ou réduire son chiffre d'annuité; il peut enfin verser ses redevances tous les trois mois, s'il le préfère.

Droits de la Société contre l'emprunteur. — En cas de retard dans les paiements ou de diminution de valeur des propriétés, on dénonce l'emprunt et on poursuit le recouvrement intégral de la créance, qui doit être remboursée dans les trois mois.

De cinq en cinq ans, la Société peut faire estimer les biens à nouveau et faire reconstituer le gage en cas de dépréciation, le tout aux frais de l'emprunteur.

Observations. — Les frais d'un emprunt de 500 florins montent à 2 1/2 du capital, à cause des frais d'estimation qui sont trop élevés. Le minimum des prêts, fixé à 500 florins, n'est pas assez faible en raison de l'extrême division de la propriété: aussi la Banque ne fait-elle qu'un nombre assez restreint d'opérations.

BELGIQUE.

La Belgique a vu naître plusieurs institutions de crédit foncier qui ne paraissent pas y avoir réussi.

M. Royer, dans son rapport, cite « une Société en liquidation portant le titre de *Banque foncière*. La chute de cette Société paraît tenir en partie à ce que ses statuts auraient fait une part trop large à la spéculation pour les capitalistes prêteurs. »

Deux autres établissements fonctionnaient en 1843, lors du voyage de M. Royer, savoir : la *Caisse des propriétaires* et la *Caisse hypothécaire*.

Voici l'analyse succincte de l'organisation de ces deux établissements.

1° *Caisse des propriétaires.*

Fondation, nature et but de la Société. — Cette Société anonyme est établie pour 99 ans, en vertu d'un arrêté royal du 8 juin 1835; son siége est à Bruxelles. Son but est de prêter à longs termes, sur garanties hypothécaires, mais elle prend aussi des valeurs en dépôt. Elle peut établir une caisse de survie, faire divers genres de placements, etc., se charger même de la vente et de la liquidation de tous immeubles.

Conditions du prêt. — L'établissement prête sur première hypothèque, jusqu'à 66 p. 100 de la valeur des immeubles engagés. Le minimum des prêts est laissé à l'appréciation de l'administration de la Banque.

L'emprunteur paie à la Compagnie une annuité ou rente annuelle se composant des intérêts, de la fraction extinctive du capital et d'une commission annuelle qui ne peut dépasser 1 p. 100 sur la somme prêtée. Le taux de l'intérêt à servir n'est pas fixé par les statuts, et tous les trois mois le conseil général de la Compagnie peut en modifier le chiffre pour chaque nouvelle série d'emprunteurs. Il peut réduire également le taux de la commission. Quant aux annuités, l'emprunteur peut les fixer à son gré, de manière à faire durer le paiement pendant un temps qui varie de 5 à 60 années. Jusqu'ici la libération en 5 ans exige généralement le service d'une rente annuelle de 23 fr. 47 c., et le remboursement en 60 ans force à verser encore une annuité de 5 fr. 43 c., soit plus d'un p. 100 en sus de ce que demandent généralement les associations allemandes.

Les emprunteurs doivent payer leurs annuités par fractions semestrielles, soit en numéraire, soit en obligations de la Société, qui seront reçues au pair.

Libération anticipée. — Droits de l'emprunteur. — L'emprunteur peut se libérer par anticipation, en tout ou en partie, soit en escomptant les annuités à échoir, au taux qui sera stipulé au contrat d'emprunt, soit au moyen d'une indemnité conventionnelle.

Droits de la Société contre l'emprunteur. — De son côté l'établissement a le droit, lorsque sa sécurité n'est plus entière, et, en cas de retard dans les paiements, de poursuivre l'expropriation de ses débiteurs, et de se faire au besoin adjuger les immeubles.

Émission d'obligations par la Société. — Le 1er de chaque mois la Société crée des obligations à terme, portant intérêt, de 500 fr. et au-dessous, pour un montant égal à celui des prêts effectués pendant le mois précédent; ces obligations nominatives ou au porteur, au choix des preneurs, ont pour gage les prêts, les inscriptions hypothécaires servant de garantie, et le capital social.

Extinction des obligations. — Ces obligations sont éteintes tous les ans par la voie d'un tirage au sort avec primes, ou remboursées à termes avec primes fixes. L'amortissement est d'une somme égale aux fractions versées pour l'extinction des dettes des emprunteurs.

Fonds social. — Actions. — Le fonds social est de trois millions, divisés en actions de 500 fr., nominatives ou au porteur, dans une proportion à fixer par le conseil d'administration. Elles donnent, indépen-

damment des dividendes, un intérêt annuel d'au moins 4 p. 100 des sommes versées. Les actionnaires peuvent se libérer par anticipation; dans ce cas, il leur est tenu compte de l'intérêt.

Administration. — Contrôle. — Assemblée générale. — La Société est régie par un conseil d'administration composé de 5 membres, nommés pour 5 ans, en assemblée générale; l'assemblée nomme, en outre, dix commissaires surveillants. Le conseil choisit son président; la réunion des commissaires et du conseil d'administration forme le conseil général.

Il faut, pour être membre de l'assemblée générale, avoir versé intégralement la valeur de 5 actions nominatives au moins, et l'on a une voix par 5 actions, sans que l'on puisse réunir plus de 5 voix. L'assemblée se réunit tous les ans et peut modifier ses statuts.

Bilan et fonds de réserve. — Surveillance de l'Etat. — Tous les ans le bilan dressé par le conseil d'administration est soumis d'abord aux commissaires, puis communiqué à un délégué du Gouvernement. Le conseil général répartit alors les bénéfices nets et applique notamment :

1° 50 p. 100 aux actionnaires à titre de dividende distribué également entre toutes les actions, au prorata du capital versé, mais seulement pour les versements exigés et échus;

2° 25 p. 100 aux porteurs d'obligations à rembourser annuellement, et composant les primes promises;

3° 10 p. 100 à un fonds de réserve dont l'emploi est déterminé par le Conseil général.

Le reste est employé en jetons de présence aux administrateurs et en gratifications données aux employés.

Observations. — La Banque a promis à ses actionnaires une prime de remboursement d'au moins 6 p. 100, et les actions ont fréquemment produit aux porteurs un bénéfice de 8 p. 100. La banque de Bruxelles accepte au pair les obligations de la Compagnie.

2° *Caisse hypothécaire.*

Fondation, nature et but de la Société. — Cette institution anonyme remonte à 1835; elle a été approuvée par un arrêté royal de ladite année, modifié par un nouvel arrêté du 16 octobre 1839. Elle est autorisée pour 60 ans; elle possède aussi une tontine.

Conditons des emprunts et des prêts. — Cette Banque emprunte à 4 p. 100 par le placement de ses actions, qui ont droit en outre à un dividende proportionnel. Elle prête sur hypothèque à raison de 4 p. 100 par an d'intérêts, plus 1 p. 100 de commission annuelle, et

moyennant un remboursement par annuités, le tout payable tous les six mois; elle se fait attribuer encore un franc sur chaque transfert d'action.

Emission des obligations. — La Banque émet, chaque mois, quand elle en a le placement, des obligations qu'elle reçoit ensuite exclusivement en paiement des annuités qui lui sont dues, et qui ne peuvent excéder la somme du numéraire qu'elle prête sur hypothèque.

Prêt composé. — Clause spéciale à la Banque. — L'établissement se livre à des opérations qu'elle appelle *prêts composés.* Ces opérations paraissent consister à faire payer à l'emprunteur une annuité double de celle nécessaire pour éteindre sa dette, et à lui rembourser, un an après le paiement de la dernière annuité, une somme égale à celle de l'emprunt, dont le capital a été recomposé deux fois, grâce au supplément d'annuité.

Libération anticipée. — L'emprunteur peut se libérer par anticipation, sauf une indemnité conventionnelle au profit de la caisse.

Fonds social. — Dividendes. — Fonds de réserve. — Le fonds social devait être de 12 millions de francs divisés en actions de 1,000 fr., mais la Société n'annonce plus qu'un capital de 5 millions. En réalité, elle paraît s'être constituée avec un fonds effectif de 200,000 fr., soit le dixième de deux mille actions de 1,000 fr., toutes nominatives. On peut créer des actions au porteur après le versement entier du capital nominal. Avant de verser aux actionnaires les dividendes résultant chaque année des bénéfices nets, on retient d'abord, s'il y a lieu, 10 p. 100 à titre de réserve. Cette retenue cesse dès que le fonds de réserve représente 10 p. 100 du capital placé.

Observations. — Administration. — La Banque se contente de distribuer des dividendes et ne donne pas de primes. Elle s'interdit toute négociation des annuités, qu'elle conserve en dépôt jusqu'à ce qu'elles soient remises à l'emprunteur, à titre de libération.

La Caisse effectue ses paiements en numéraire.

Une assemblée générale a lieu tous les ans; les actionnaires choisissent leurs administrateurs et leurs surveillants.

NOTA. Ces deux établissements n'ayant point réalisé les résultats que l'on en attendait, le Gouvernement a proposé aux chambres, en 1850, la création d'une *Caisse de crédit foncier* dirigée par l'État. On verra, p. 32, l'analyse de ce document.

DEUXIÈME CLASSE D'INSTITUTIONS.

II.

ÉTABLISSEMENTS PUBLICS.

RUSSIE, HANOVRE, ROYAUME DE SAXE, HESSE-ÉLECTORALE, DUCHÉ DE NASSAU, BRÈME, SUISSE, BELGIQUE.

RUSSIE.

Quatre catégories d'établissements. — Les premiers établissements de crédit foncier ont été fondés par l'impératrice Catherine II, vers la moitié du siècle dernier. Il en existe plus de cent en Russie. Ils se divisent ainsi :

1° Etablissements dirigés par le ministère des finances au profit de l'Etat ;

2° Etablissements locaux dans chaque gouvernement (province), dirigés par le ministère de l'intérieur ;

3° Institutions fondées par les communes ;

4° Etablissements dirigés par le Conseil spécial des maisons des enfants trouvés, sous les auspices de l'Impératrice.

Les trois dernières catégories emploient leurs revenus à des actes de bienfaisance.

La première catégorie comprend la Banque d'emprunt, et la quatrième renferme les deux grandes Caisses d'épargne de Moscou et Saint-Pétersbourg.

Conditions générales des emprunts. — Tout individu noble, négociant ou colon, qui possède un immeuble, a droit au crédit foncier, moyennant hypothèque et intérêt, qui varie de 5 à 7 p. 100, y compris l'amortissement.

Celui qui veut engager *une propriété peuplée* par l'entremise du Comptoir de la banque, soit à la Banque d'emprunt, soit au Conseil des tuteurs, présente d'abord à ce Comptoir un certificat de propriété exigé par la loi. Si, après l'examen, le comptoir trouve l'opération faisable, il avance provisoirement au postulant, s'il le désire, les trois quarts de la

somme, puis il transmet la demande avec le certificat de propriété à l'établissement auquel l'emprunteur désire s'adresser. Il y a exception à ce mode de procéder vis-à-vis du Conseil des tuteurs, qui exige plus de garanties.

Exceptions. — Avances par tête de serf. — Les avances que fait le comptoir de la Banque peuvent s'élever jusqu'à 10 roubles argent (40 fr.) par tête de serf mâle.

Commissions et accessoires. — Quand le comptoir de la Banque est informé que le postulant est admis à l'emprunt, il règle son compte : on retient d'abord 1/4 p. 100 sur la somme délivrée par l'établissement de crédit, plus 1/2 p. 100 de commission sur la somme délivrée comme avance, plus enfin 5 p. 100 d'intérêts, et l'on remet le reste de la somme.

Si l'on refuse le prêt ou si l'on offre une somme inférieure à celle avancée par le Comptoir, l'administration de ce comptoir poursuit (au besoin, avec privilége sur la vente des biens), ou le remboursement de toute la somme avancée, ou le paiement de ce qui lui revient, après compte réglé.

Observations. — En général, les propriétaires aiment mieux recourir aux particuliers qu'aux établissements publics; ils trouvent des conditions plus onéreuses comme intérêt, mais, en revanche, ils obtiennent des délais et des facilités pour le remboursement.

HANOVRE.

Indépendamment des établissements privés dont nous avons parlé précédemment, il existe dans le Hanovre, nous l'avons dit, un établissement de crédit territorial.

Fondation de l'établissement. — Sa nature. — Son but. — Cet établissement a été fondé, d'abord pour le rachat des dîmes et autres droits de même nature, par ordonnance du 8 septembre 1840, puis il a été étendu aux prêts hypothécaires pour les provinces du royaume privées de banques spéciales. Une ordonnance royale du 18 juin 1842 a approuvé les statuts de l'institution ainsi transformée; enfin ces statuts ont été modifiés par plusieurs lois successives, dont la dernière est du 1er janvier 1849. Son but est d'emprunter des capitalistes et de prêter sur hypothèque aux propriétaires.

Conditions des emprunts de la Banque. — Garanties. — La Banque emprunte, par l'intermédiaire des banquiers, ou directement, à un taux qui, sauf les nécessités urgentes, ne doit pas dépasser 3 1/2 p. 100. Elle donne, en échange des capitaux, des obligations nominales ou des bons aux porteurs, qui sont remboursables intégralement au bout de six

mois, à un mois de vue. Chaque obligation ne peut dépasser 5,000 thalers (17,500 fr.). Les intérêts sont payés tous les ans sur présentation de coupons joints aux titres. La caisse générale des recettes des contributions du royaume est garante et solidaire du crédit de l'établissement, jusqu'à concurrence de 500,000 thalers, et doit toujours tenir à sa disposition 100,000 thalers pour les remboursements auxquels ses ressources présentes ne suffiraient pas.

Conditions du prêt. — Annuités. — Amortissement. — La Banque prête aux propriétaires fonciers, sur l'indication de la destination de l'emprunt, uue somme égale à la moitié de la valeur de leurs biens, sur première hypothèque. Il suffit, pour que le prêt ait lieu, que les propriétés rapportent 60 thalers. On a réduit progressivement l'exigence des statuts sur ce point; ils n'admettaient d'abord que des immeubles d'un produit net de 300, puis bientôt d'au moins 200 thalers (750 fr.). Du reste, la Banque n'est pas contrainte de prêter au delà de ses moyens. Un certificat émané du tribunal compétent doit prouver le droit de propriété de l'emprunteur.

Le maximum de l'annuité à payer par l'emprunteur est de 4 1/4 p. 100 chaque année, par terme de six mois, savoir : pour les intérêts de la dette, un taux qui ne peut dépasser 3 1/2, mais qui peut descendre au-dessous de ce chiffre, 1/4 p. 100 pour les frais d'administration (ce quart p. 100 ne se calcule que sur les sommes restant dues), et 1/2 p. 100 pour l'amortissement. Les modifications légales faites aux statuts ont supprimé le supplément d'annuité dont on chargeait les emprunteurs au bénéfice du fonds de réserve.

L'amortissement profite de la réduction que l'établissement peut faire aux emprunteurs, sur le taux de 3 1/2 ; on peut éteindre sa dette en 43 ans, moyennant 1 p. 100 d'amortissement annuel, et en 60 ans, moyennant 1/2 p. 100.

L'emprunteur a le droit d'anticiper sa libération en prévenant six mois d'avance, et par à-comptes d'au moins 25 thalers (93 fr. 75 c.). Il doit verser ses annuités, franc de port, à la caisse centrale ou à ses succursales ; sept jours après le terme fixé, il est passible d'exécution. Il paie, en outre, les frais de recouvrement, les intérêts de l'arriéré et une amende d'un gros (15 c.) par thaler ; cette amende profite au fonds de réserve.

Administration. — Surveillance. — L'institution est placée sous la surveillance du ministre de l'intérieur. Il nomme le personnel administratif et le caissier, fixe les traitements, et la Direction se compose de trois membres. On publie un compte rendu annuel des opérations.

Priviléges de la Banque. — Purge des hypothèques. — Avant de

faire ses prêts, l'établissement procède par voie de *publication légale*, afin d'établir s'il existe, soit un douaire, une dot ou une créance quelconque, dont l'hypothèque générale ou spéciale, selon qu'elle résulte de la loi ou de l'inscription, pourrait primer celle de la Banque. Une fois le rang de l'établissement fixé par une formalité, les hypothèques légales elles-mêmes, tardivement prises, passeraient après celle de la Banque.

L'institution jouit de la franchise du port pour toutes ses affaires, excepté pour les envois d'argent. En cas de faillite, les droits du Trésor passent seuls avant les siens.

Le nombre des débiteurs que l'on a été forcé de poursuivre est complétement insignifiant, et les pertes pour la Banque sont à peu près nulles.

Observations. — Cette Banque a rendu de grands services pour la libération des charges et redevances féodales dont le sol était grevé. Elle a exercé une heureuse influence sur le développement de l'industrie rurale, qui est parvenue, dans le Hanovre, à un remarquable état de prospérité.

ROYAUME DE SAXE.

Nous avons dit plus haut (V. p. 502) qu'il existait en Saxe deux institutions de crédit foncier, l'*Union de crédit des pays héréditaires*, dont nous avons exposé l'organisation, et la *Banque hypothécaire des Etats provinciaux de la Haute-Lusace.*

Fondation, nature et but de l'institution. — La Banque hypothécaire a été fondée le 13 août 1844, avec des fonds appartenant aux Etats de la Haute-Lusace (conseil général de la province). Elle prête aux propriétaires de biens des villes et des campagnes.

Garantie. — Fonds de réserve. — Ce sont les Etats provinciaux qui garantissent les profits et pertes. Il existe un fonds de réserve qui ne doit pas dépasser 10 p. 100 du capital engagé; il est placé et produit des intérêts; ces intérêts servent à faire marcher l'institution. Jusqu'à ce que ce résultat soit obtenu, les dépenses générales sont avancées par les Etats.

Lettres de gage. — Non-exigibilité. — Conditions de prêt. — Droits d'expédition. — Les prêts faits par la Banque sont d'un minimum de 100 thalers (375 fr.). Elle fournit des lettres de gage qui sont au porteur et produisent intérêt. Le taux de l'intérêt est mobile; il est, de temps à autre, fixé par les Etats. Le remboursement des lettres de gage ne peut être exigé. L'emprunteur, quand il en reçoit, paie un droit d'expé-

dition qui varie de 1/4 à 1/2 p. 100, selon l'importance des lettres ; il doit, outre les intérêts, 1/3 p. 100 pour le fonds de réserve.

Amortissement non forcé. — Libération possible par petites fractions. — Le débiteur de la Banque n'est pas astreint au paiement d'une annuité fixe pour l'extinction de sa dette ; il paie quand il lui plaît, soit intégralement, soit par à-compte qui peuvent descendre jusqu'à 20 thalers (75 fr.), et, dans ce but, on a émis des appoints d'obligations pour cette somme, attendu que l'emprunteur doit se libérer en lettres de gage ou avec bonification, s'il s'acquitte en espèces.

Il n'y a pas de tirage au sort des obligations ; l'amortissement a lieu par suite du remboursement en obligations et par le rachat de ces lettres au profit du fonds de réserve.

Droits de la Caisse contre les emprunteurs. — Dénonciation. — La Banque peut forcer au remboursement du capital, en cas d'inexactitude dans les paiements semestriels des intérêts. Huit jours après l'échéance, les intérêts de l'arriéré courent de plein droit à raison de 5 p. 100 ; un mois après, le capital est exigible, sauf le droit qu'ont les Etats d'accorder un délai. La Banque peut aussi dénoncer le paiement, en cas de diminution des sûretés ou de violation des statuts.

Administration, surveillance. — La Direction supérieure de la Banque appartient aux Etats provinciaux. Son administration se compose d'un directeur président, de quatre autres directeurs et d'un syndic, nommés par les Etats pour six ans. La Direction tient quatre sessions par an. Outre le contrôle exercé par le président des Etats provinciaux, un commissaire royal, nommé par le Gouvernement, surveille l'établissement.

Dissolution. — La dissolution de la Banque ne peut avoir lieu qu'après le paiement en espèces de toutes ses obligations ; l'excédant doit être ensuite versé dans les caisses des Etats.

Observations. — Les opérations de la Banque se sont à peu près arrêtées, en 1847, au chiffre de 1,668,330 fr. Les vices de son organisation ont été mal corrigés et elle fonctionne avec peine. Ses frais d'administration sont au moins de 2 1/2 p. 100. Toutes ces causes forment obstacle à la prospérité de cette Banque, qui a peu profité de l'expérience acquise ailleurs par ses devancières.

HESSE-ÉLECTORALE.

La Hesse-Electorale, dont la population était, à la fin de 1848, de 754,590 habitants sur 208 milles carrés d'Allemagne, possède un établissement de crédit foncier qui a été fondé en 1832 par le Gouverne-

ment, sous le nom de ***Landes-Credit-Kasse***, ou ***Caisse de crédit territorial.***

Origine, but de l'institution. — En fondant cette institution, le Gouvernement et l'assemblée des Etats se sont surtout proposé pour but de faciliter aux paysans, par des prêts à 3 1/2, 3 et 2 p. 100, le paiement de leurs dettes, le rachat des dîmes, usages et redevances foncières qui grevaient les propriétés.

La loi de création est du 23 juin 1832; elle a été complétée et modifiée par des lois postérieures, mais sur des points particuliers seulement. Ces modifications de détail n'ont nullement altéré le caractère de l'institution.

Siége, Direction, surveillance. — Le siége de la Caisse est à Cassel: Elle est placée sous la haute surveillance : 1° des ministres de l'intérieur et des finances ; 2° de l'assemblée des Etats, dont le comité permanent concourt à l'apurement des comptes. L'assemblée des Etats nomme, en outre, l'un des trois directeurs.

Conditions d'emprunt de la Caisse. — *Garantie.* — La Caisse emprunte aux caisses de dépôt, aux caisses d'épargne, aux corporations, aux particuliers, à l'Etat (à un taux qui ne peut jamais dépasser 3 1/2 p. 100), les capitaux qu'elle prête ensuite aux propriétaires emprunteurs.

L'Etat répond, avec tout son avoir, de toutes les obligations de la Caisse.

Ces obligations, nominatives ou au porteur, sont de 50, 580 et 1,000 thalers. Le paiement des coupons d'intérêts est fait aux époques fixées pour le paiement des annuités.

Les obligations contiennent la réserve (pour les caisses de dépôt, d'épargne et de l'Etat) d'une dénonciation réciproque de paiement faite quatre semaines d'avance. Vis-à-vis des autres porteurs de titres, on fait, sur ce point, les stipulations qui conviennent aux parties. Le délai habituel est de six mois pour les dénonciations.

Conditions de prêt. — *Annuités.* — *Amortissement.* — La Caisse ne prête pas moins de 100 thalers sur première hypothèque, et après justification des droits du propriétaire, et quelle que soit d'ailleurs sa condition. Si le prêt est remboursable dans l'année, l'intérêt est de 4 1/2. En dehors de ce cas, l'annuité, qui se verse par fractions semestrielles, est, en général, de 4 1/2, dont 4 p. 100 pour les intérêts et 1/2 pour amortissement. On peut augmenter ce chiffre de 1/2 p. 100 pour arriver à une extinction plus rapide de la dette. Un tableau d'amortissement est délivré à chaque débiteur.

Libération anticipée. — Le débiteur doit annoncer trois mois d'a-

vance le paiement des à-compte qu'il vient d'effectuer, sinon il paie 2 p. 100 de la somme remboursée pour les trois mois qui suivent.

Droits de la Caisse contre les emprunteurs. — En cas d'inexactitude dans les paiements, le percepteur adresse à l'emprunteur un avertissement au bout de quatorze jours, et si, après quatorze nouveaux jours, le paiement n'est pas effectué, le percepteur procède à l'exécution, comme pour les contributions arriérées de l'Etat.

Priviléges de la Caisse. — Les caisses de dépôt sont tenues de livrer à 3 p. 100 toutes sommes disponibles excédant 100 thalers, et dont les débiteurs n'ont pas l'emploi prochain et sûr.

Tous les employés des finances sont à la disposition de la Caisse, et lui doivent leur concours gratuit. Les percepteurs publics sont chargés, moyennant indemnité pour ce cas, du recouvrement des annuités et des intérêts.

Dans les autres cercles que Cassel, c'est par l'entremise des employés des finances et de l'administration qu'on s'adresse à la Caisse pour en obtenir des prêts.

Importance des opérations. — Jusqu'à la fin de 1848, la Banque a prêté 17,586,536 thalers, dont plus de 9 millions pour emplois indéterminés, et le reste, pour achat de dîmes et redevances. En 1848, la Caisse a encore emprunté 755,650 thalers à 3 1/2 p. 100.

Cours des obligations. — Jusqu'en mars 1849, les obligations n'ont jamais été au-dessous du pair. Le cours a fléchi ensuite pendant quelque temps, mais sans jamais descendre à plus de 1 1/2 p. 100 au-dessous du pair. Depuis, les obligations ont repris leur faveur; elles ont été cotées jusqu'à 2 p. 100 de prime. La Banque, qui avait droit de demander des secours à l'Etat, n'a pas été encore obligée d'en solliciter.

Résultats. — Il n'y a qu'une voix sur les bienfaits de la *Landes-Credit-Casse*, éprouvée par une expérience de vingt années. Elle a parfaitement rempli son but. Elle a opéré l'affranchissement des terres, abaissé le taux de l'intérêt, allégé les conditions de l'emprunt, et permis ainsi d'augmenter l'impôt foncier. Jouissant d'un grand crédit, elle a traversé sans trop de dommage les temps de crise, et elle a eu les résultats d'une grande caisse d'épargne nationale.

DUCHÉ DE NASSAU.

Le duché de Nassau comptait, à la fin de 1846, une population de 424,817 habitants, sur une superficie de 82 milles carrés géographiques.

Caisse de crédit. — Sa fondation. — Son but. — Une caisse de crédit y a été fondée en février 1840, sous la garantie et par l'initiative

du Gouvernement, dans le but « de procurer aux communes et aux propriétaires fonciers les moyens de se libérer d'anciennes dettes, de se racheter des redevances foncières, dîmes et autres prestations, de se procurer, à un intérêt modique et sans intervention coûteuse, les capitaux nécessaires à l'acquisition des biens fonds, et enfin, de venir en aide, par des crédits en compte courant, aux entreprises commerciales et industrielles du pays. »

Fonds social. — Conditions d'emprunt. — Le capital d'exploitation de cette Caisse a été fixé au chiffre de 3,500,000 florins (7 millions 1/2 de francs). Le septième de la somme a été fourni par l'émission d'un papier-monnaie (billets de la Caisse), dont 100,000 de la valeur d'un florin, 50,000 de cinq florins, et 6,000 de vingt-cinq florins. Ces billets sont reçus comme argent, dans les caisses de l'État, et sont remboursables en espèces. La maison Rotschild a fourni le surplus du capital contre des obligations au porteur, portant intérêt à 3 1/2 p. 100, et remboursables par voie de tirage annuel. Les obligations les plus faibles sont celles de la série de cent florins; les plus élevées sont de mille florins.

La Banque est, en outre, autorisée à faire des emprunts momentanés, à courte échéance, à un taux d'intérêt inférieur à 3 1/2. Elle dispose des excédants des caisses publiques, moyennant 2 p. 100 d'intérêt, et elle perçoit 4 p. 100 quand elle fait des avances à ces mêmes caisses. Elle fonctionne en outre, comme banque de dépôts et caisse d'épargne.

Remboursement. — Tirage au sort et prime. — Au 31 décembre de chaque année, l'institution affecte 1 p. 100 du capital à l'amortissement de son emprunt. Les intérêts des obligations déjà amorties et ses bénéfices divers, lui permettent d'affecter des primes aux titres désignés par le sort pour le remboursement. Il lui est facultatif d'augmenter l'importance de l'amortissement annuel.

Conditions du prêt. — Annuités. — Amortissement. — Les prêts doivent être garantis par une double valeur en immeubles, sauf quelques exceptions de faveur; une enquête a lieu avant l'opération, sur les droits du propriétaire. L'emprunteur paie 4 p. 100 d'intérêt, plus 1 p. 100 au moins pour amortissement. Il peut augmenter le chiffre de cette annuité, de concert avec la Banque. Ces annuités et les intérêts sont payables par semestre.

Administration. — Surveillance. — L'établissement est sous la surveillance immédiate du ministre d'État; il est géré par un Directeur assisté de deux conseillers. Les percepteurs et les autres agents comptables sont subordonnés à la Direction.

Priviléges. — La Caisse, pour la poursuite de ses droits, est admise aux bénéfices et priviléges du fisc, pour toutes les affaires contentieuses.

Transformation de la Caisse. — En 1848, cette institution qui, par ses attributions multiples était, à vrai dire, une sorte de caisse nationale, s'est transformée en vertu d'une loi ; et tout le courant de ses affaires, actif et passif, a été déféré à la Banque nationale. Quelques modifications ont été nécessitées par l'état des affaires et son capital a été un peu détourné de sa destination primitive. Le capital de la Banque est cependant représenté, pour les huit dixièmes à peu près, par des titres provenant des opérations de crédit foncier. Ses obligations ne se sont pas négociées facilement; en 1851, elles ont perdu jusqu'à 15 p. 100.

BRÊME.

ÉTABLISSEMENT DE CRÉDIT POUR LES IMMEUBLES ET LES MEUBLES.

Nature de l'établissement. — La ville anséatique de Brême possède un établissement spécial de crédit qui concerne les biens meubles et les valeurs immobilières.

Le propriétaire d'immeubles a le droit de se faire délivrer, *par un comité de magistrats nommés ad hoc*, des titres qui représentent parfois plus que la valeur totale de la propriété qu'il hypothèque. Ces titres ou bons hypothécaires, se cèdent comme des lettres de change.

Résultats généraux de l'institution. — *Observations.* — Cette institution a eu pour résultat d'augmenter la facilité du crédit, de faire baisser l'intérêt de l'argent, et d'activer le mouvement commercial. Mais cette organisation, toute spéciale, pour cette ville commerçante, offre ses dangers. Avec ce système, toute propriété est une valeur commerciale. L'expérience a diminué cet inconvénient, mais la propriété rurale exige d'autres garanties que les habitudes d'une place de commerce.

SUISSE.

PROJET DE BANQUE HYPOTHÉCAIRE POUR LE CANTON DE BALE-CAMPAGNE.

Il existe, à Berne, un établissement de crédit foncier fondé par le Gouvernement cantonal, en 1840 ; mais cet établissement paraît avoir rencontré des écueils dans la trop grande facilité qu'il offrait aux emprunteurs de trouver des capitaux. Il semblerait que ces opérations sont devenues très-restreintes.

Un projet d'établissement d'une *Banque hypothécaire* dans le canton de Bâle-Campagne, a été formé en 1849, par la Société d'économie rurale de ce canton.

Le projet de statuts n'indique pas l'importance du fonds social. Le taux d'intérêt des obligations n'est pas fixé. Elles sont remboursables sur simple dénonciation du détenteur, faite six mois d'avance.

L'emprunteur engage son bien par première hypothèque ; on prête la moitié de la valeur.

Le débiteur de la Société paie 4 1/2 p. 100 d'intérêts, plus une annuité qui varie d'un demi jusqu'à 5 1/2 p. 100. En cas de retard d'un mois, il est poursuivi, mais par les voies judiciaires ordinaires.

D'autres projets, non encore suivis d'exécution, sont en ce moment à l'étude en Suisse.

BELGIQUE.

Un projet de loi tendant à la création par l'État d'une Caisse de crédit foncier, a été présenté à la Chambre des députés, en 1850, par M. Frère-Orban, ministre des finances.

But du projet. — Ce projet, modelé sur l'institution qui existe en Gallicie, indique que l'établissement a pour but de faciliter les emprunts sur hypothèques et la libération des débiteurs.

Lettres de gage. — Conditions d'émission. — La Caisse de crédit foncier délivre des lettres de gage sur première hypothèque; elle prête moitié de la valeur des propriétés territoriales et un quart sur les maisons et les forêts. L'immeuble doit valoir au moins 1,000 fr.

La Caisse instruit les demandes d'emprunt avec le concours du département des finances. L'acte d'obligation est reçu par un notaire, au choix de l'emprunteur.

Délivrance des lettres de gage par le conservateur des hypothèques. —Sur la remise de la grosse de l'acte, le conservateur des hypothèques prend, sans bordereau, au profit de la Caisse, l'inscription voulue. Le lendemain, quand il a vérifié qu'aucune charge nouvelle n'a grevé l'immeuble depuis la demande d'emprunt, il délivre des lettres de gage à l'emprunteur, sur décharge donnée au pied de la grosse.

Subrogation de la Caisse dans les droits des créanciers dont elle paie la créance. — Les propriétaires grevés peuvent faire payer par la Caisse les créanciers inscrits sur leur bien. Le paiement que fait alors l'établissement opère de plein droit, en sa faveur, subrogation dans les priviléges et hypothèques des créanciers soldés. On consigne les fonds revenant aux créanciers que l'on veut rembourser et qui ne se présenteraient pas dans les dix jours de la sommation qui leur est faite.

Intérêts des lettres de gage. — Annuités dues par les emprunteurs. — Les lettres de gage qu'on émet par coupures de 100, 200, 500 et

1,000 fr., sont nominatives ou au porteur; elles produisent des intérêts de 4 p. 100 par an, payables par semestre.

Durée de l'amortissement. — Les emprunteurs paient annuellement, et aussi par fractions trimestrielles, 5 1/4 p. 100 du capital nominal. Sur ce paiement, 1 p. 100 est consacré à l'amortissement; 1/8 est versé au Trésor public, à titre de droits d'enregistrement et d'inscription, et le dernier huitième couvre les frais d'administration et de recouvrement. Moyennant ce versement, la dette est éteinte en quarante-deux ans.

Restitution à l'emprunteur en cas de bénéfice de la Caisse.— Sa participation aux pertes. — Si, à la fin de la quarante-deuxième année, la situation de la caisse présente un bénéfice, on restitue au débiteur ce qu'il a versé en plus depuis l'extinction de sa dette. En cas de perte, il n'est tenu d'y contribuer qu'en prolongeant trois ans de plus le service de ses annuités. Les versements d'annuités doivent être faits un mois avant le terme semestriel.

Remboursement des lettres de gage. — Tirage au sort. — Deux fois par an, la Société rembourse des lettres de gage jusqu'à concurrence des sommes dont elle dispose. Ces lettres sont désignées par le sort et remboursées à l'expiration du semestre qui suit le tirage. Elles cessent de porter intérêt à partir de cette époque.

Libération anticipée.—Les emprunteurs peuvent, avant la fin du premier mois de chaque semestre, rembourser, soit en numéraire, soit en lettres de gage, tout ou partie du capital non amorti; mais ils doivent, pour leur libération définitive, acquitter un semestre d'intérêt du montant des sommes en numéraire payées par anticipation.

Droits de la Société contre ses débiteurs. — En cas de retard dans les paiements, comme en cas de dégradation de l'immeuble engagé, et à moins qu'il ne soit offert un supplément d'hypothèque, la Caisse obtient, à bref délai, l'expropriation de son débiteur. Toutes les sommes en retard portent intérêt à 5 p. 100.

Administration, surveillance et privilèges. — La Caisse est administrée par un conseil de cinq membres nommés par le Roi; elle est surveillée par six commissaires, dont deux nommés par le Roi, deux par le Sénat et deux par la Chambre des représentants. La commission est renouvelée par moitié tous les trois ans. Le *Moniteur* publie les situations semestrielles et un compte annuel. La Cour des comptes contrôle les opérations.

Les lettres de gage sont exemptes du timbre et de l'enregistrement. Les inscriptions prises au profit de la Caisse sont dispensées du renou-

vellement. Enfin, l'établissement peut faire opérer ses recouvrements par les agents du département des finances.

Ce projet, adopté avec des modifications par la Chambre des députés, n'a point encore été discuté dans le Sénat belge.

FIN.

TABLE DES MATIÈRES.

PREMIÈRE PARTIE.

TITRE PREMIER.

TITRE IV.

CHAPITRE PREMIER.

TITRE V.

DEUXIÈME PARTIE.

I.

II.

Documents relatifs aux sociétés de crédit foncier autorisées.

TROISIÈME PARTIE.

Institutions de Crédit foncier dans les divers États européens.

PREMIÈRE CLASSE D'INSTITUTIONS.

I.

ÉTABLISSEMENTS PARTICULIERS.

PREMIER GROUPE. — *Sociétés d'emprunteurs.*

FIN DE LA TABLE DES MATIÈRES.

Paris. — Imprimerie de Cosse et J. Dumaine, rue Christine, 2.

